

ilamının karar düzeltme
yoluyla incelenmesi davalı
A.. Ş.. tarafından
istenilmekle, dosya
incelendi, gereği görüldü...
Mahkemece, iddia, savunma,
bilirkişi raporları ve tüm
dosya kapsamına göre; davacı
vekilinin 20.03.2012 tarihli
duruşmada, yapılan
sözleşmenin ileriye etkili
feshi ile, davalı A.. Ş..
adına tapuda kayıtlı 17 no'lu
bağımsız bölümün tapu
kaydının iptali ile,
müvekkili adına tesciline
karar verilmesini
istediklerini beyan ettiği,

sözleşmede, dairelerin anahtar teslimi olarak verileceği hususundaki hüküm, iskân izninin halen alınmamış olması ve taraflar arasındaki ihtilaf dikkate alındığında, davalı tarafın temerrüde düştüğü, eksik işleri tamamlama yönünde herhangi bir faaliyetlerinin görülmediği, bu nedenle davacı tarafça sözleşmenin ileriye etkili olarak feshinin talep edilmesinin yerinde olduğu, her ne kadar davacı tarafça davalı A.. Ş.. adına kayıtlı olan bağımsız bölümün tapu kaydının iptali

talep edilmiş ise de taşınmazın davalı A.. Ş.. adına satıştan tescil edildiği, ikinci yapılan sözleşmede A.. Ş..'in taraf olmadığı, davalı şirket ortağı olduğuna dair kayıt bulunmadığı, talebin mahiyeti gereği sözleşmenin feshi ile eksik yapılan işler karşılığı tapu iptali tescil talep edilmiş olması nedeniyle, tapu iptali tescile ancak, yüklenici davalı şirket adına kayıtlı bağımsız bölümler yönünden karar verilebileceği, oysa tapu iptal ve tescili istenen

**taşınmazın, davalı A.. Ş..
adına tapuda kayıtlı olduğu
gerekçesiyle davanın kısmen
kabulü ile 02.05.2006 ve
07.08.2006 tarihli düzenleme
şeklinde taşınmaz mal satış
vaadi ve arsa payı karşılığı
inşaat sözleşmesinin ileriye
etkili olarak feshine, tapu
iptali ve tescil talebinin
reddine dair verilen karar,
davalı A.. Ş..'in temyizi
üzerine Dairemiz**

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2014/9291
Karar No:2015/5967
K. Tarihi:18.9.2015**

**MAHKEMESİ : Çorlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 04/06/2013**

NUMARASI : 2009/149-2013/280

Taraflar arasında görülen taraflar arasındaki fesih, tapu iptali ve tescil davası sonucunda verilen hükmün düzeltilerek onanmasına ilişkin Dairemizin 17.04.2014 gün ve 2013/9276 Esas, 2014/3024 Karar sayılı ilamının karar düzeltme yoluyla incelenmesi davalı A.. Ş.. tarafından istenilmekle, dosya incelendi, gereği görüldü.

– KARAR –

Davacı vekili, 02.05.2006 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini; müvekkilinin satış vaadinde bulunan arsa sahibi, davalı F.. Ö..'ın müvekkiline kefil olarak, diğer davalı A.. Ş..'ın ise satış vaadini kabul eden yüklenici olarak imzalandığını, ancak bu sözleşmeden sonra davalılar tarafından satış sorumluluğundan ziyade, şirketlerinin de sorumlu olması gerektiğinin söylenmesi üzerine birinci sözleşme baki kalmak kaydı ile 07.08.2006 tarihinde yeni bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını, bu sözleşmede satış vaadini kabul eden olarak V.Elektrik Elektronik İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. adına F.. Ö..'ın imzası olduğunu, davalıların bu şekilde iki sözleşme yapmasının sebebinin, haksız çıkar sağlamak olduğunu, davalıların sözleşmeye aykırı davranarak bazı kalem işleri hiç yapmadıklarını, bazılarını ise eksik yaptıklarını, yüklenici olarak taşınmazdan üzerlerine kalan bağımsız bölümlerin çoğunu A.. Ş..'ın üzerine geçirdiklerini, ikinci sözleşmedeki yüklenici firma V. Elektrik Ltd. Şti.'ni ise borçlandırıdıklarını, V. Ltd. Şti.'ne ait taşınmazlar üzerinde birçok ihtiyati tedbir ve haciz bulunduğunu, 2009/87 Değ. İş tespit dosyasında, eksik işler ve piyasa rayiç değerlerinin 28.000,00 TL olarak belirlendiğini, müvekkilinin eksik işlerden birçoğunu kendi imkânları ile tamamladığını, eksik işler ve inşaatın halen tamamlanmaması nedeniyle müvekkilinin mağdur olduğunu ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile, 28.000,00 TL'nin, davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini talep ve dava etmiş; ıslah dilekçesiyle talep sonucunu değiştirmeleri ve ileri yönelik etkili fesih kurumunu kullanarak edimlerin

iadesini ve bu yolla arsa payının müvekkiline iadesini, tapuların iptalini ve davacı adına tescilini terditli dava vasıtası ile talep etmeleri gerektiğini ileri sürerek, davalılar adına bulunan tapu kayıtlarının iptali ve müvekkili davacı adına tescilini talep etmiştir.

Davalı A. Ş., her ne kadar 02.05.2006 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini yüklenici olarak imzalamış ise de, sözleşmeye göre taraflarca herhangi bir işe başlanmadan, davacının aynı yer hakkında V. Ltd. Şti. ile sözleşme yaptığını, sözleşmeye konu inşaat işinin V. Ltd. Şti. tarafından yapıldığını, bu şirket ile herhangi bir bağının bulunmadığını, ikinci sözleşmede şahsi sorumluluğunu gerektirir nitelikte ya da diğer herhangi bir şekilde birinci sözleşmeye yapılan bir atıf da bulunmadığını, kendisi ile yapılan birinci sözleşmenin zımnen feshedildiğini, taraf olmadığı ikinci sözleşmeye istinaden alacak davasında muhatap gösterilemeyeceğini savunarak, davanın husumet yönünden reddini istemiştir.

Diğer davalılar, cevap vermemişlerdir.

Davaya davalı A. Ş. yanında fer'i müdahil olarak katılan Yapı Kredi Bankası A.Ş. vekili, müvekkili bankaca verilen kredi ile alınan davaya konu daire üzerinde ipotek tesis edildiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

İhbar olunan R. Ç., sözleşmeye konu arsanın hissedarlarından olduğunu belirtilerek, davanın kabulüne karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, bilirkişi raporları ve tüm dosya kapsamına göre; davacı vekilinin 20.03.2012 tarihli duruşmada, yapılan sözleşmenin ileriye etkili feshi ile, davalı A. Ş. adına tapuda kayıtlı 17 no'lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile, müvekkili adına tesciline karar verilmesini istediklerini beyan ettiği, sözleşmede, dairelerin anahtar teslimi olarak verileceği hususundaki hüküm, iskân izninin halen alınmamış olması ve taraflar arasındaki ihtilaf dikkate alındığında, davalı tarafın temerrüde düştüğü, eksik işleri tamamlama yönünde herhangi bir faaliyetlerinin görülmediği, bu nedenle davacı tarafça sözleşmenin ileriye etkili olarak

feshinin talep edilmesinin yerinde olduğu, her ne kadar davacı tarafça davalı A.. Ş.. adına kayıtlı olan bağımsız bölümün tapu kaydının iptali talep edilmiş ise de taşınmazın davalı A.. Ş.. adına satıştan tescil edildiği, ikinci yapılan sözleşmede A.. Ş..'in taraf olmadığı, davalı şirket ortağı olduğuna dair kayıt bulunmadığı, talebin mahiyeti gereği sözleşmenin feshi ile eksik yapılan işler karşılığı tapu iptali tescil talep edilmiş olması nedeniyle, tapu iptali tescile ancak, yüklenici davalı şirket adına kayıtlı bağımsız bölümler yönünden karar verilebileceği, oysa tapu iptal ve tescili istenen taşınmazın, davalı A.. Ş.. adına tapuda kayıtlı olduğu gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile 02.05.2006 ve 07.08.2006 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz mal satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ileriye etkili olarak feshine, tapu iptali ve tescil talebinin reddine dair verilen karar, davalı A.. Ş..'in temyizi üzerine Dairemiz'in 17.04.2014 tarih, 2013/9276 esas ve 2014/3024 karar sayılı ilamı ile düzeltilerek onanmıştır.

Bu kez, davalı A.. Ş.. karar düzeltme isteminde bulunmuştur. Davacı arsa sahibi ile davalılardan A.. Ş.. arasında 02.05.2006 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmışsa da dosya kapsamına göre tarafların bu sözleşmeyi ifa etmeme hususunda mutabık kaldıkları ve kendi iradeleri ile sona erdirdikleri nitekim arsa sahibinin kısa süre sonra 07.08.2006 tarihinde davalı yüklenici şirket ile yeni bir sözleşme yaptığı ve inşaatın da bu sözleşme uyarınca inşa edildiği anlaşılmaktadır. Şu halde, mahkemece 02.05.2006 tarihli sözleşmenin sonradan yapılan sözleşme ile herhangi bir bağlantısının bulunmadığını gözeterek geriye etkili şekilde feshedildiğinin tespiti ile yetinilmesi gerekirken ileriye etkili fesih kararı verilmesi doğru olmadığı gibi, davalı A.. Ş..'in aleyhine açılan davaya karşı koymaması ve esasen davacı ile varılan mutabakat sonucu davacı arsa sahibinin yeni bir sözleşme yapmasına rağmen tekrar Arslan hakkında dava açılmasına A.. Ş..'in sebebiyet verdiğinden söz edilemeyeceğinden aleyhine yargılama giderlerine hükmedilemeyeceği nazara alınarak, mahkeme kararının bu

gerekçeyle düzeltilerek onanması kararı verilmesi gerekirken zuhulen tüm temyiz itirazları reddedilmiş gibi bozma ilamının "1" numaralı bendinin tesisi dahi yerinde görülmemiş, karar düzeltme talebinin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı A.. Ş..'in karar düzeltme isteminin kabulü ile Dairemizin 17.04.2014 tarih, 2013/9276 esas ve 2014/3024 karar sayılı düzeltilerek onama ilamının kaldırılmasına; mahkeme kararının hüküm bölümünün birinci paragrafının üçüncü satırında yer alan "ileriye etkili olarak feshine" ibaresinin çıkarılarak, yerine "geriye etkili feshedildiğinin tespitine" ibaresinin yazılmasına; yine hüküm bölümünün dördüncü, beşinci ve sekizinci paragraflarında yer alan "davalılardan" kelimesinden önce gelmek üzere "davalı A.. Ş.. dışındaki diğer" ibaresinin eklenmesine, mahkeme kararının HUMK'nın 438/VII. maddesi gereğince değiştirilmiş bu şekliyle DÜZELTİLEREK ONANMASINA, evvelce alınan onama harcı ile karar düzeltme peşin harcının istek halinde iadesine, 18.09.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.