

TEK TARAFLI İRADE BEYANI İLE VE MAHKEME KARARI OLMAKSIZIN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHEDİLEMEYECEĞİ

TEK TARAFLI İRADE BEYANI İLE VE MAHKEME KARARI OLMAKSIZIN KAT
KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHEDİLEMEYECEĞİ

- T.C. YARGITAY
- 15.Hukuk Dairesi
- Esas: 2007/546
- Karar: 2007/2750
- Karar Tarihi: 25.04.2007

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIK –
BİRLİKTE İFA – TEK TARAFLI İRADE BEYANI İLE VE MAHKEME KARARI
OLMAKSIZIN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN
FESHEDİLEMEYECEĞİ

ÖZET: Davacıların kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davalı kooperatife vermeyi kabul ettikleri ... ada ... parsel numaralı taşınmaz halen davacılar adına kayıtlı ise, davacıların kat karşılığı inşaat sözleşmesini sürdürme iradeleri de dikkate alınarak, ... ada ... parselin davalı kooperatif adına tescili karşılığı -birlikte ifa suretiyle- kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davacılara verilmesi gereken ... ada ... parsel üzerindeki yapının ... no.lu bağımsız bölümlerinin dava dilekçesindeki istemleri doğrultusunda davacılar adına tesciline karar verilmesi gerekirken, tek taraflı irade beyanı ile ve mahkeme kararı olmaksızın kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilemeyeceği gözden kaçırılarak davanın reddedilmesi doğru olmamıştır.

(15. HD.21.03.2006 T. 2005/1712 E. 2006/1639 K.)

Yukarıda gün ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen incelenmesi davacılar vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacılar vekili avukat S.G. geldi. Davalı SS Göçoğlu Konut Yapı Kooperatifi ve Y.K. vekili ile davalılar H.K. ve H.C. gelmediler. Temyiz dilekçesinin süresi içerisinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan davacı avukatı dinlendikten sonra eksiklik sebebiyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

Taraflar arasındaki uyuşmazlık Kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, kararı davacı arsa sahipleri vekili temyiz etmiştir.

Arsa sahibi davacılar ve davalılardan H.K. ile davalı yüklenici arasındaki 20.02.1998 günlü sözleşme kat karşılığı inşaat yapımına ait olup, noterde düzenleme biçiminde yapılmıştır. Davacı arsa sahipleri bu sözleşme uyarınca kendilerine verilmesi gereken 4. normal kattaki 14, 15 ve 16 no.lu dairelerin kat irtifakı tesisi sırasında sair arsa sahibi olan davalı H.K. adına kat irtifakının kurulduğunu, davalı H.'in de 15 no.lu daireyi davalı H.C.'a, 16 no.lu daireyi de davalı Y.K.'e 20.02.2003 gününde tapudan devrettiğini, davalıların bu dairelerin H.K.'a ilişkin olmadığını, davacılara ilişkin olduğunu bilerek kötüniyetle daireleri satın aldıklarını belirterek 14, 15 ve 16 no.lu taşınmazların adlarına tesciline karar verilmesini istemişlerdir.

Eser (istisna) sözleşmelerinde akdin feshi iradesinin karşı tarafa ulaşmasıyla fesih olanaklı ise de, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri arsa payının devrini içermesi sebebiyle Dairemizin yerleşmiş içtihatları gereğince karşı tarafın kabulü yoksa, tek taraflı feshedilemez, feshe hakim karar

verir (15.H.D. 30.03.1992 tarih E.5811 K.1630 s. kararı, 10.06.1999 tarih 1999/1658 E.-1999/2437 K., Y.K.D. Mart 2000 s-404-405, 21.03.2006 tarih 2005/1712 E.-2006/1639 K. Y.K.D. Ekim 2006 s.1634-1635). Bu sebeple mahkemenin davalı yüklenicinin keşide ettiği 26.11.2001 günlü ihtarla sözleşmenin tek taraflı olarak feshedildiğine dair görüşünde isabet bulunmamaktadır.

Davacı arsa sahipleri feshi kabul etmediklerini, sözleşme uyarınca kendi edimleri olan 177 ada 11 parselin yüklenici şirket adına tesciline hazır olduklarını gerek yargılama sırasında gerekse temyiz dilekçesinde açıklamışlardır. Görüldüğü gibi fesih konusunda taraf iradeleri birleşmemiştir. Davalı yüklenici sözleşmenin feshini sağlamak amacıyla dava açtığını veya elinde feshe ait bir yargı kararı bulunduğunu iddia ve ispat edememiştir. 0 durumda noterde düzenleme biçiminde yapılan 20.02.1998 tarihli sözleşmenin yürürlükte olduğunun kabulü gerekir.

Anılan sözleşme hükümleri bir tüm olup, davacı arsa sahiplerine ilişkin 177 ada 11 parselin yükleniciye verilmesi karşılığında, davacılara verilecek bağımsız bölümlerin sair arsa sahibi H.K'a ilişkin 352 ada 1 parsel üzerine yapılacak binadan verileceği sözleşmede yazılıdır. Aynı biçimde davacılara ilişkin arsa üzerine yapılacak binadaki bağımsız bölümlerde arsa sahibi Halil ile davalı kooperatif arasında paylaşılacaktır. 352 ada 1 parselin maliki davalı H.K. ile yüklenici kooperatif arasında daha sonra düzenlenen 08.02.2002 günlü asıl ve 14.03.2002 günlü ek sözleşmelerle anılan parsel üzerinde yapılan inşaattaki bağımsız bölümlerin paylaşılması, davacılar ile davalı kooperatif arasında geçerliliğini sürdüren 20.02.1998 günlü sözleşme gereğince, davalı kooperatifi 352 ada 1 parsel üzerindeki binadan 14, 15 ve 16 no.lu bağımsız bölümleri davacılara verme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Dava konusu dairelerden 14 no.lu bağımsız bölümün davalı H.K., 15 no.lu bağımsız bölümün davalı H.C, 16 no.lu bağımsız

bölümün davalı Y.K. adına tapuda kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Davalı H.C 15 no.lu bağımsız bölümü kooperatif üyesi olan kocası H.C.'ın payı olarak tapuda devralmıştır. Bu halde dosyadaki 27.04.2002 günlü Samsun 5. Noterliği'nce düzenlenmişda dikkate alındığında, davalılar H.C. ve Y.K.'in kooperatif ortaklığı sebebiyle bağımsız bölümlerin tapularını edindikleri sonucuna varılmaktadır. Davacılarla yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde davalı H.K.'un arsa sahibi olarak imzasının bulunduğu ve davalı kooperatifin de yüklenici olduğu dikkate alındığında, davalı H.K. ve kooperatif halefi olarak bağımsız bölüm tapusunu edinen davalılar Y.K. ve H.C.'nin iyiniyetli olduklarından söz edilemez.

0 halde, davacıların kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davalı kooperatife vermeyi kabul ettikleri 177 ada 11 parsel numaralı taşınmaz halen davacılar adına kayıtlı ise, davacıların kat karşılığı inşaat sözleşmesini sürdürme iradeleri de dikkate alınarak, 177 ada 11 parselin davalı kooperatif adına tescili karşılığı -birlikte ifa suretiyle- kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davacılara verilmesi gereken 352 ada 1 parsel üzerindeki yapının 14, 15 ve 16 no.lu bağımsız bölümlerinin dava dilekçesindeki istemleri doğrultusunda davacılar adına tesciline karar verilmesi gerekirken, tek taraflı irade beyanı ile ve mahkeme kararı olmaksızın kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilemeyeceği gözden kaçırılarak yazılı biçimde davanın reddedilmesi doğru olmamıştır.

Mahkemece yapılacak iş, davacılar adına kayıtlı olduğu iddia edilen Alanlı Köyü 177 ada 11 parsel numaralı taşınmazın tapu kaydı getirilerek, bu taşınmaz davacılar adına tapuda kayıtlı ise birlikte ifa kuralı gereği kooperatif adına tescili ile birlikte dava dilekçesindeki istek doğrultusunda dava konusu Alanlı Köyü 352 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki yapının 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümlerinin de davalı hakiki şahıslar adına kayıtlı olan tapularının iptal edilerek

davacılar adına tapuya kayıt ve tescilinden, şayet 177 ada 11 parsel numaralı taşınmaz davacılar tarafından elden çıkarılmış ve bu sebeple davacılar adına kayıtlı değilse davanın reddedilmesinden ibarettir.

Kararın bu sebeplerle bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarda açıklanan sebeplerle kararın davacılar yararına BOZULMASINA, 450,00 YTL duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davacılara verilmesine, ödedikleri temyiz peşin harcının istem halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 25.04.2007 tarihinde oybirliği ile karar verildi.