

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Bulunan Taraflardan Arsa Sahibince Müteahhide Tapuda Satış Şeklinde Yapılan Arsa Payı Devrini ve Sözleşme

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 06.07.2011 tarih, Esas: 2010/2071, Karar: 2011/4414: “...Yanlar arasında yapılan ve İstanbul 5. Noterliği’nce doğrudan düzenlenen 16.05.1995 tarih ve 15158 yevmiye numaralı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini, davacı A_____ B_____ arsa sahibi, davalı Ü_____ U_____ ise yüklenici sıfatlarıyla imzalamışlardır.

...Davacı arsa sahibi bu davada, sözleşme gereğince kendisine verilmesi gereken bağımsız bölümlerin adına tescilini talep etmiştir. Davalı yüklenici ise, sözleşmeden sonra davacıya ait arsayı bedelini ödeyerek satın aldığını, bu nedenle davacının arsa ve bina üzerinde hiçbir hakkı kalmadığını ileri sürerek davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Gerçekten, yanlar arasındaki sözleşmenin düzenlenmesinden sonra davacı arsa sahibi 10.06.1998 tarihinde sahibi olduğu taşınmazın (arsanın) tamamını davalı yükleniciye tapuda kayden devretmiştir. Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde yüklenicinin edimi, yasa ve sözleşme hükümleriyle fen ve sanat kurallarına uygun şekilde inşaat yapmak ve arsa sahibine verilmesi kararlaştırılan bağımsız bölümleri teslim etmek, arsa sahibinin karşı edimi ise kararlaştırılan arsa payını yükleniciye kayden temlik etmektir. Bu haliyle bir tarafta inşaat yapımı, diğer tarafta tapu memuru huzurunda resmi olarak yapılan tapu pay devrini içeren tescil işlemi bulunmaktadır. Anılan bu niteliği

itibariyle arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi karma bir akittir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra, arsa sahibince yükleniciye yapılan temlik, az yukarıda açıklandığı üzere, arsa sahibinin karşı ediminin ifası gereği olarak yapılmaktadır. Somut olayda yanlar arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi feshedilmiş değildir. Sözleşmeden sonra 10.06.1998 tarihinde arsa sahibi tarafından tapunun tamamen davalıya devredilmesi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedildiğini ve taşınmazın bedeli karşılığında yükleniciye satıldığını göstermez. Aralarında arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan taraflardan arsa sahibince yükleniciye tapuda satış şeklinde yapılan arsa veya arsa payı devrinin, sözleşme edimi olarak kabul edilmesi gerekir. Dairemizin yerleşik uygulaması da bu yöndedir (15. Hukuk Dairesi 27.10.2010 tarih' 2009/5246 E-2010/5830 K, 10.10.1994 tarih 1994/1185 E-5644 K, 30.06.1989 tarih 1989/2425 E-3191 K, 05.10.1989 tarih 1988/4783 E-1989/4038 K, 08.05.1985 tarih 1985/81 E-1546 K.). Bu sebeple, tapuda yapılan satış işleminin sözleşme gereği olmayıp, sözleşme dışı bir satış olduğunu iddia eden davalının bu savunması hukuksal dayanaktan yoksun bulunmaktadır..."