

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ TAPU İPTAL VE TESCİL (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)

Y15HDEsas : 2008/4352Karar : 2009/4755Tarih : 16.09.2009	KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ TAPU İPTAL VE TESCİL (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)BK.355 Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir.va
---	--

DAVA VE KARAR:

Hükmün temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü:**YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ KARARI:**Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkin olup mahkemece davanın reddine dair verilen karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2- Taraflar arasında 23.06.1989 tarihli “Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi” düzenlendiği çekişmesizdir. Davacı yüklenici, davalı ise arsa sahibidir.

Davalı arsa sahibi anılan sözleşmeyi tek taraflı bildirimi ile feshettiğini ileri sürmüştü de dairemizin kararlılık kazanan

uygulamasý ile belli olduğu üzere, arsa payý devri borcu içeren sözleşmelerin ancak mahkeme kararı ile ya da taraf iradelerinin birleşmesi sonucu feshedilebilmeleri mümkün olduğundan, ancak somut hukuki ilişkide böyle bir durum gerçekleşmediğinden sözleşmenin ayakta olduğu ve hükümlerinin yürürlükte bulunduğu açıktır.

Keza davacı tarafından daha önce Üsküdar Asliye 1. Hukuk Mahkemesi'nin 1999/71 Esasına kaydedilen davada, eldeki davada istem konusu yapılan bağımsız bölümlerin de tescili talep edilmiş ve sonuçta red kararı verilmiş ise de, anılan kararın o davanın açıldığı zamandaki koşullara göre verildiği, davacının sözleşme ile yüklendiği edimleri tamamladığında tekrar dava açabileceği, yani mevcut uyumsuzluk açısından kesin hüküm oluşturmıyacağı ortadadır.

Sözleşmenin 6. maddesinde; arsanın mülkiyetinin inşaatın kesin kabulüne kadar idarenin (arsa sahibinin) uhdesinde kalacağı, 19. madde uyarınca sözleşme ekleri arasında sayılan ihale şartnamesinin "Müteahhide Verilecek Bağımsız Bölümler" başlıklı 20. maddesinde ise; bina tamamen bitirilip iskan müsaadesi alındıktan, geçici kabule ilişkin tutanaklar idarece onaylandıktan, yüklenicinin varsa cezaları tahsil edildikten, su, elektrik ve varsa havagazı bağlantıları yaptırıldıktan, asansör ve kalorifer tesisatının kullanma izni alındıktan, revize projeler idareye teslim edildikten sonra yüklenicinin kendisine ait bağımsız bölümleri 16. maddede belirtildiği şekilde arsa payları dahil üçüncü kişilere satabileceği ve idarenin de bu yerlerin ferağlarını doğrudan doğruya yükleniciye vereceği, yine bu işlemler için gerekli tüm masrafları yüklenicinin karşılayacağı kararlaştırılmıştır.

Mahkemece inşaatın son durumu tesbit edilmemiş olmakla beraber yükleniciden bağımsız bölüm satın alan bazı üçüncü kişilerin Üsküdar Asliye 5. Hukuk Mahkemesi'nin 2005/107 Esas sayılı dosyasında yüklenici ve arsa sahibi aleyhine tapu iptal ve tescil davası açtıkları, anılan davada inşaatteki eksiklerin % 1,4 seviyesinde olduğu belirlenerek birlikte ifa suretiyle

tescile karar verildiği ve verilen kararın da kesinleştiği anlaşılmıştır.

řu halde sözleşmenin yukarıda özetlenen hükümlerinde öngörülen şartların gerçeklemesi halinde yükleniciye ferağ yapılabileceği ifade edilmiş olmakla; mahkemece alanında uzman kişilerden oluşturulacak bilirkişi kurulu aracılığı ile mahallinde keşif yapılarak inşaatın son durumu tesbit edilmeli, davacı yükleniciye ihale şartnamesinin 20. maddesinde belirtilen iskan ruhsatı alımı, geçici kabulün yaptırılması ve diğer tüm koşulları yerine getirmesi için mehil ve imkan verilmeli, bu hususların yerine getirildiği denetlendikten başka davalı arsa sahibinin gecikme cezası ve imar değişikliğinden doğan talepleri üzerinde durulmalı, yapılacak değerlendirmede Üsküdar Asliye 5. Hukuk Mahkemesi`nin 2005/107 Esas sayılı dosya kapsamı gözden kaırılmaksızın sonuçta gerektiğinden birlikte ifa seçeneği de düşünülerek bir hükme varılmalıdır.

Açıklanan yönler nazara alınmadan eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ:

Yukarıda (1.) bendde açıklanan nedenlerle davacının diğer temyiz itirazlarının (REDDİNE), (2.) bent uyarınca hükmün temyiz eden davacı yararına (BOZULMASINA), oybirliğiyle karar verildi.

Y15HD 16.09.2009 E.2008/4352 – K.2009/4755