

mahkemece yapılacak iş, dava dilekçesinde talep edilen miktarın bozma kararı sonrasında ıslahla artırılamayacağı ve asıl davadaki talep miktarı gözetilerek 30.000,00 TL kira tazminatının yüklenicilerden tahsiline, birleşen davada ise taşınmazların tümünü nızalı bırakmayacak ve infazı kabil olacak şekilde, bilirkişi raporunda sözleşme gereği yükleniciye devri gereken her bir bağımsız bölüm için belirlenen kat irtifakına esas paylar dikkate alınarak, davaya konu

bağımsız bölümlerden 432/1019 hissesine denk gelecek sayıda bağımsız bölümlerin tapusunun iptali ile yüklenici kooperatif adına tesciline karar vermek olmalıdır. ... Mahkemece bozma kararına uyulmasına rağmen, yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir....

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/4423

Karar No:2015/4270

K. Tarihi:4.6.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

ASIL DAVADA DAVACI -BİRLEŞEN DAVADA

ASIL DAVADA DAVALI-BİRLEŞEN DAVADA

ASIL DAVADA

Taraflar arasındaki asıl tazminat birleşen tapu iptali ve tescil davasının bozma kararına uyularak yapılan yargılaması

sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı asıl ve birleşen davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı ve birleşen davada davalı arsa sahibi ... vekili ile davalı ve birleşen davada davacı ...Kooperatifi vekillerince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Davacı arsa sahibi ... vekili asıl davada, taraflar arasında düzenlenen 12.04.2003 tarihli adi yazılı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince müvekkiline verilmesi gereken 5 daire ve 1 dükkanın en geç 12.09.2005 tarihinde bitirilip teslimi gerekirken teslim edilmediğini ve iskan ruhsatının alınmadığını, ödenmesi gereken rayiç kiraların da ödenmediğini, 72.000,00 TL kira parasının ödenmesi için 29.11.2008 tarihinde ihtar çektiklerini ileri sürerek, şimdilik 30.000,00 TL kira tazminatının ihtarnamenin tebliği tarihinden itibaren işleyecek reeskont faiziyle birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini istemiş, bilahare taşınmazdaki eksiklerin tespiti ve davacıdan birlikte ifa kuralı gereğince tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı yükleniciler ...Şti. vekili ise, davalıya ait bağımsız bölümlerin 2006 yılında teslim edildiğini, ancak davacının zemin kat dairenin dükkan haline dönüştürülmesi için 07.11.2006 tarihinde tadilat ruhsatı için belediyeye başvurduğunu, sözleşmeye göre imza tarihinden itibaren 1 ay içinde başlayıp, 30 ay içinde bitirilmesi, 6 ay da süre verilmesinin kararlaştırıldığını, oysa davacının 30 ay sonrasında kira tazminatı istediğini, sözleşmede teslimin iskan şartına bağlanmadığını, davacının sözleşme gereği davalıya arsa payı devretmediği için tazminat talep edemeyeceğini savunarak, asıl davanın reddine, birleşen davada ise ...ilçesi 1903 ada 35 parselde davalı adına kayıtlı bulunan taşınmazın 612/1019 hissesinin iptaliyle davacı adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, asıl davada tadilat ruhsatına göre; inşaatın 07.12.2006 tarihinde bitmesi gerektiği, dükkanlardan birinin

09.04.2007 tarihinde kiraya verildiğinden tüm bağımsız bölümler için 09.04.2007 tarihine kadar dönem için 10.166,66 TL kira kaybına ve birleşen davada dava konusu taşınmazın davalı adına kayıtlı tapu kaydının 612/1019 oranında iptali ile davacı ... Kooperatifi adına tesciline karar verilmiş, kararın taraf vekillerince temyizi üzerine Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 30.01.2012 gün ve 2011/3061 esas, 2012/404 karar sayılı kararı ile; sözleşmenin 6. maddesi uyarınca yüklenicinin iskan alma yükümlülüğü bulunmasına rağmen iskan alındığına ve dairelerin teslim edildiğine dair belge sunulmadığı, zemin kattaki dairenin dükkana çevrilmesi için tadilat ruhsatı alımının inşaat süresini bir ay uzatacağı anlaşıldığından, inşaatın teslimi gereken 12.10.2005 tarihine söz konusu bir aylık süre eklenerek bulunacak teslim tarihinden itibaren, teslim edildiği kabul edilen dükkan için 09.04.2007 tarihine kadar, diğer bağımsız bölümler için de dava tarihine kadar kira kaybı belirlenip talep aşılıksızın karar verilmesi, dairelerden birinin dubleks olduğunun gözetilmesi, ayrıca birleşen davada ise sözleşmeye göre devri yapılacak tapuların %70'inin subasman, kaba inşaat, sıvaların yapımı, doğramaların takılması aşamalarında verileceği, kalanının inşaatın tamamının bitiminde devredileceği kararlaştırılmasına ve arsa sahibine teslimi gereken bağımsız bölümlerin tümünün teslim edilmediğinin anlaşılmasına göre tüm tapunun iptaline karar verilmesinin sözleşmeye aykırı olduğu ve infazının da mümkün olmadığı gözetilerek, kat irtifakına esas her bir paya isabet eden bağımsız bölüm listesinin bilirkişilere hesaplattırılıp infazı kabil olacak şekilde ve sözleşmede belirlenen inşaatın tamamlanma aşamalarına göre yükleniciye devre gereken tapuların iptaline karar verilmesi gerekirken infazı kabil olmayacak şekilde, devri gereken tüm arsa payının tapusunun iptaline karar verilmesinin hatalı olduğu belirtilerek bozulması üzerine, mahkemece bozmaya uyularak, asıl davada 79.788,27 TL kira tazminatının davalılardan tahsiline, birleşen davada dava konusu taşınmazın bilirkişi raporunda gösterilen 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15 ve 16 nolu bağımsız bölümlerin arsa payları ile kooperatif arsa

payları ayrı ayrı gösterilmek suretiyle, toplam 612/1019 payın davalı adına olan tapu kayıtlarının iptali ile davacı ...adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Karar, davacı ve birleşen davada davalı arsa sahibi ... vekili ile davalı ve birleşen davada davacı ...vekilince temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı ve birleşen davada davalı arsa sahibi ... vekili ile davalı ve birleşen davada davacı ...vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2- Mahkemece bozma kararına uyularak alınan 01.10.2012 tarihli ek bilirkişi raporunda, tadilat ruhsatı için geçecek bir aylık süre dikkate alınarak arsa sahibine düşen bağımsız bölümlerin teslimi gereken tarih 12.10.2005 olarak belirlenip, bu tarihten teslim edilen dükkanın teslim alındığı 09.04.2007 tarihine ve diğer 5 bağımsız bölüm için ise bir tanesinin dubleks olduğu da gözetilerek dava tarihi olan 14.11.2008 tarihine kadar geçen dönem için toplam 79.788,27 TL kira alacağı hesaplanmış, arsa sahibi vekilince 08.10.2013 tarihinde verilen ıslah dilekçesi ile dava dilekçesinde talep edilen kira tazminatı miktarı 49.788,27 TL daha artırılmak suretiyle 79.788,27 TL'ye çıkarılmış ve mahkemece bozma sonrasında verilen 21.11.2013 tarihli kararda, 79.788,27 TL kira tazminatının davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmiştir. 6100 sayılı HMK'nın 177.maddesine göre, ıslah tahkikatın sona ermesine kadar yapılabilir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 04.02.1948 gün ve 1944/10 esas, 1948/3 karar sayılı kararında bozma sonrasında ıslah yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle, bozma kararı öncesinde yapılan yargılama sırasında kira tazminatının miktarı yönünden ıslah yapılmamasına rağmen, bozma sonrası yapılan ıslah doğrultusunda mahkemece talebin tümünden kabul edilmesi doğru olmamıştır.

3- Mahkemece alınan 01.10.2012 tarihli ek bilirkişi raporunda dava konusu yükleniciye düşen bağımsız bölümler yönünden,

sözleşmenin 4. maddesindeki aşamalı tapu devri gözetilerek, her bir bağımsız bölümün kat irtifakına esas arsa payı ile kooperatife devri gereken ve arsa sahibi üzerinde kalacak miktarları belirlenmiş, mahkemece kararda bu arsa payları da belirtilmek suretiyle taşınmazın toplamda 612/1019 hissesinin kooperatif adına tesciline karar verilmiştir. Bilirkişi raporunda kooperatife devri gerektiği belirtilen %70 hissenin toplamının 612/1019 olmayıp, 432/1019 olduğu anlaşılmaktadır. Yüklenici tarafından işin tamamının bitirilmediği anlaşılmalarına rağmen, mahkemece yükleniciye işin tamamının bitirilmesi halinde devri gereken dava konusu taşınmazların 612/1019 hissesinin tamamının devri doğru olmadığı gibi, dava konusu edilen taşınmazların tümünü nızalı bırakacak şekilde her bir bağımsız bölümün bir kısım hisselerinin iptaline karar verilmesi de hatalıdır.

Bu durumda mahkemece yapılacak iş, dava dilekçesinde talep edilen miktarın bozma kararı sonrasında ıslahla artırılmayacağı ve asıl davadaki talep miktarı gözetilerek 30.000,00 TL kira tazminatının yüklenicilerden tahsiline, birleşen davada ise taşınmazların tümünü nızalı bırakmayacak ve infazı kabil olacak şekilde, bilirkişi raporunda sözleşme gereği yükleniciye devri gereken her bir bağımsız bölüm için belirlenen kat irtifakına esas paylar dikkate alınarak, davaya konu bağımsız bölümlerden 432/1019 hissesine denk gelecek sayıda bağımsız bölümlerin tapusunun iptali ile yüklenici kooperatif adına tesciline karar vermek olmalıdır.

Mahkemece bozma kararına uyulmasına rağmen, yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda (1) numaralı bendde açıklanan nedenlerle, davacı ve birleşen davada davalı arsa sahibi ... vekili ile davalı ve birleşen davada davacı ...vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bendde açıklanan nedenlerle, davacı ve birleşen davada davalı arsa sahibi ... ve (3) numaralı bendde açıklanan nedenlerle, davalı ve birleşen davada davacı ...lehine BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün

içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 04.06.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.