

Somut olayda olduğu gibi, bedel olarak arsa payı devrinin kararlaştırıldığı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, yüklenicinin eseri fen ve sanat kurallarına, imar mevzuatına ve sözleşmesine uygun olarak yapması, bu şekilde arsa sahibine teslim etmesi gerekir. Eser bedeline bu anda hak kazanılır.

15. HUKUK DAİRESİ

16. 2003/4987

17. 2004/1909

18. 5.4.2004

ÖZET : Somut olayda olduğu gibi, bedel olarak arsa payı devrinin kararlaştırıldığı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, yüklenicinin eseri fen ve sanat kurallarına, imar mevzuatına ve sözleşmesine uygun olarak yapması, bu şekilde arsa sahibine teslim etmesi gerekir. Eser bedeline bu anda hak kazanılır.

KARAR : Davada, yükleniciden alacaklı olduğunu iddia eden davacı İİK.nun 94.maddesine dayanarak, borçlunun reddetmediği 19.8.1996 tarihli arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmesinden dolayı borçlu namına tescili gereken bağımsız bölümlerin onun adına tescilini istemiştir.

Davacı, davalılar arasındaki 19.8.1996 günlü sözleşmenin tarafı değildir. Yasanın kendisine tanıdığı yetkiyi kullanarak bu davayı açtığından yüklenici adına tescil koşullarının oluşup oluşmadığının davalılar arasındaki 19.8.1996 günlü sözleşme hükümleri doğrultusunda incelenerek değerlendirilmesi gerekir.

Dosya kapsamından inşaatın ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içinde teslim edileceği, bu sürenin 9.6.1997 olan ruhsat tarihi itibarıyla 9.6.1999'da dolduğu, başka bir anlatımla, eseri teslim etmeyen borçlu yüklenicinin bu tarihte temerrüde düştüğü anlaşılmaktadır. Bilirkişi raporlarına göre de inşaatın getirildiği seviye % 60-75.5 düzeyindedir. Yüklenici de savunmasında, ekonomik güçlük içinde bulunduğunu bildirmiştir.

Somut olayda olduğu gibi, bedel olarak arsa payı devrinin kararlaştırıldığı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, yüklenicinin eseri fen ve sanat kurallarına, imar mevzuatına ve sözleşmesine uygun olarak yapması, bu şekilde arsa sahibine teslim etmesi gerekir. Eser bedeline bu anda hak kazanılır (BK.md.364). İddia edildiği gibi eser % 75 seviyede iken yüklenici, inşaatı terk etmiş ve seviye bu düzeyde kalmış ise kural olarak yükleniciye daha önce (bir bakıma avans olarak) geçirilen tapuların arsa sahibince geri istenmesi ve BK.nun 108.maddesine dayanılarak da devir aşamasına gelmiş arsa paylarının verilmesinden kaçınılması olanaklıdır. Çünkü, bu düzeye getirilen bir inşaatla fesih – kural olarak – geriye etkili sonuçlar meydana getirir. Bu gibi olaylarda 25.1.1984 tarih ve 3/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurul kararının uygulanma olanağı yoktur.

Diğer yandan; davalı arsa sahipleri açılmamış sayılmasına karar verilen fesih davasından sonra K 3.Asliye Ticaret Mahkemesinin 2001/1163 Esas kayıtlı feshe ilişkin ayrı bir dava açtıklarını ve bunun derdest olduğunu savunduğundan, davanın, mevcut uyuşmazlığı doğrudan etkileyeceği açıktır. Zira, fesih davası kabul edilirse feshin doğal sonucu olan tasfiye işlemleri hakkında da o davada karar verilecek, yüklenici alacağının inşaat bedeli olarak mı, yoksa bir kısım taşınmazların adına tescili suretiyle mi yapılacağı o davada hükme bağlanacaktır. Bu nedenle varlığı bildirilen dava sonucunun beklenmesi zorunludur. O halde, mahkemece; anılan dava sonucu beklenilmeli, şayet, o dava, daha önce olduğu gibi açılmamış sayılmasına karar verilerek sonuçlanmışsa taraflar arasındaki uyuşmazlık yukarıdan beri anlatılanlar çerçevesinde bu dava içinde değerlendirilerek sonuçlandırılmalıdır. Bütün bu yönler bir yana bırakılarak eksik araştırma ve inceleme sonucu istemin yazılı şekilde kabulü doğru olmadığından karar bozulmalıdır.