

sözleşmede
kararlaştırılmasına rağmen
kat irtifakı tesis etmemiş,
hala yapı kullanma izni
almamıştır. Bu durumda,
yüklenici açıkça borçlu
temerrüdü içerisinde
bulunduğu halde, eldeki
davayı açarak, sözleşmede
kararlaştırılan tüm
edimlerini yerine getirdiğini
ileri sürerek, sözleşme tam
olarak ifa edilseydi talep
edebileceği tüm arsa
paylarının adına tescilini
talep etmiştir... Şu halde,
mahkemece, öncelikle
yargılama sırasında

davalılarınca imara aykırılık savunması ileri sürüldüğünden bu hususun denetlenmesi ve imara aykırılık varsa bunların giderilebilir olup olmadığının ve yapı kullanma izni alınıp alınamayacağının tespit edilmesi, bu iznin alınabilecek olması mümkün ise yükleniciye gereken yetki ve sürenin verilerek izni almasının sağlanması, sayılı ve eldeki davada arsa sahiplerince eksik ve kusurlu işler bedeli ile gecikme tazminatı talep edildiği dikkate alınarak, tescil talebinin kabul edilebilmesi

**için arsa sahiplerinin alacak
ve tazminat haklarının
belirlenip, bunların
ödenmesinin birlikte ifa
kuralı gereğince zorunlu
olması karşısında, halen
derdest ise anılan dosya ile
eldeki dosyanın
birleştirilmesi, arsa
sahiplerinin herhangi bir
alacak ve tazminat hakları o
dosyada hüküm altına alındığı
takdirde ödenmesi koşuluyla
tescil talebinin kabulünün
düşünülmesi; keza yapı
kullanma izin belgesinin
alınmasının mümkün olmaması
halinde ise talebin reddine**

**karar verilmesi gerekirken
anılan hususlar
değerlendirilmeden
yüklenicinin temerrüde
düştüğü de dikkate alınmadan
hatalı yorum ve eksik
inceleme ile hüküm kurulması
hatalı olmuştur....**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/4121

Karar No:2015/6633

K. Tarihi:16.10.2015

MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 6. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 30/01/2013

NUMARASI : 2008/1066-2013/23

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün bir kısım davalılar vekilince duruşmasız temyiz edilmesi ve temyize cevap veren davacı kooperatif vekilince duruşma talep edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı vekili Av. A...gelmiş, diğer taraftan kimse gelmemiş olduğundan onların yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklaması dinlenildikten ve temyiz

dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Davacı vekili, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince, davacının inşaatı tamamlayarak, davalılara dairelerini teslim ettiğini ileri sürerek, dava konusu taşınmazın tapusunun iptali ile davacı adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davalılar vekili, davacının inşaatı eksik ve ayıplı yaptığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, davacının inşaatı yaptığı, geç de olsa ruhsatını aldığı, sözleşmelere göre davalıların baştan tapu devrini yapmaları gerektiği, bu nedenle davalıların eksik işler ve geç teslim nedeniyle savunmalarının dinlenemeyeceği gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar, davalılar F.. T., S.. K., M.. K., A.. Y., K.. D., S.. B.. vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı yüklenici ile davalı arsa sahiplerinin murisi arasında düzenlenen 04.10.1996 günlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile sözleşmede yazılı parsel üzerinde inşaat yapılması , 3 ay içinde temel üstü ruhsatı alındıktan sonra inşaatın 36 ay içerisinde tamamlanması, projenin belediye tarafından onaylandığında kat irtifakının en geç bir ay içinde tesis edilmesi ve bu suretle anahtar teslimi şeklinde teslimi kararlaştırılmıştır.

Davacı yüklenici, inşaatın yapı ruhsatını dava tarihi itibarıyla dahi almamış, buna rağmen kaçak suretle işe başlayarak devam ettirmiş, yapı ruhsatını dava tarihinden çok sonra 01.06.2011 tarihinde almış, sözleşmede kararlaştırılmasına rağmen kat irtifakı tesis etmemiş, hala yapı kullanma izni almamıştır. Bu durumda, yüklenici açıkça borçlu temerrüdü içerisinde bulunduğu halde, eldeki davayı açarak, sözleşmede kararlaştırılan tüm edimlerini yerine getirdiğini ileri sürerek, sözleşme tam olarak ifa edilseydi talep edebileceği tüm arsa paylarının adına tescilini talep etmiştir.

Bunun yanında, davalı arsa sahipleri inşaatta halen eksik ve

ayıplı işler bulunduğu, bu hususta İstanbul Anadolu 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2009/672 esas sayılı davanın bulunduğunu, yapı kullanma izin belgesinin de alınmadığını savunmuşlardır. Az yukarıda belirtilen dosyanın mevcut dosya içindeki örneklerinden, o davada yapılan incelemede alınan bilirkişi raporunda inşatta önemli oranda eksiklikler bulunduğu da ifade edildiği görülmüştür.

Şu halde, mahkemece, öncelikle yargılama sırasında davalılarca imara aykırılık savunması ileri sürüldüğünden bu hususun denetlenmesi ve imara aykırılık varsa bunların giderilebilir olup olmadığının ve yapı kullanma izni alınıp alınamayacağının tespit edilmesi, bu iznin alınabilecek olması mümkün ise yükleniciye gereken yetki ve sürenin verilerek izni almasının sağlanması, bununla birlikte bilhassa İstanbul Anadolu 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2009/672 esas sayılı ve eldeki davada arsa sahiplerince eksik ve kusurlu işler bedeli ile gecikme tazminatı talep edildiği dikkate alınarak, tescil talebinin kabul edilebilmesi için arsa sahiplerinin alacak ve tazminat haklarının belirlenip, bunların ödenmesinin birlikte ifa kuralı gereğince zorunlu olması karşısında, halen derdest ise anılan dosya ile eldeki dosyanın birleştirilmesi, arsa sahiplerinin herhangi bir alacak ve tazminat hakları o dosyada hüküm altına alındığı takdirde ödenmesi koşuluyla tescil talebinin kabulünün düşünülmesi; keza yapı kullanma izin belgesinin alınmasının mümkün olmaması halinde ise talebin reddine karar verilmesi gerekirken anılan hususlar değerlendirilmeden yüklenicinin temerrüde düştüğü de dikkate alınmadan hatalı yorum ve eksik inceleme ile hüküm kurulması hatalı olmuştur.

Açıklanan sebeplerle kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davalılar F.. T., S.. K., M.. K., A.. Y., K.. D., S.. B. vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının bu davalılar yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, davalılar vekili Yargıtay duruşmasına katılmadığından davalılar yararına vekalet ücreti takdirine yer olmadığına, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde

karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 16.10.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.