

tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir. Davalılardan yüklenici ile diğer davalıların murisi arsa sahibi arasında arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre, on adet daire ve bir adet dükkanın yükleniciye ait olacağı, bu bağımsız bölümlerin, imalat aşamasına göre yükleniciye ferağının yapılacağı, en son aşamada, sözleşme şartları tamamen yerine getirildiğinde kalan iki adet daire ve bir dükkan olmak üzere üç adet bağımsız bölümün ferağının verileceği

ve yüklenicinin ön iskân iznini alacağı düzenlenmiştir. Bu durumda, yüklenici, bu son üç adet bağımsız bölüme, ön iskan izni aldığı anda hak kazanacaktır. Yapılan yargılamada, bu son üç adet bağımsız bölümün devri koşulu olan ön iskân izninin henüz alınmadığı, bunun yanında, yüklenicinin aleyhine açılan davada, arsa sahibi lehine gecikme tazminatına hükmedildiği ve verilen kararın kesinleştiği anlaşılmaktadır. sözleşme uyarınca şartları

oluşmadığından son üç adet bağımsız bölüm için tescil talebinin reddi gerekirken, tüm bağımsız bölümlerin tapu kaydının iptali ve yüklenici adına tesciline karar verilmesi doğru olmamıştır.

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2013/8798

Karar No:2014/1710

K. Tarihi:7.3.2014

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün dahili davalılar A.. F., Z.. B., E.. B.. vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde taraflardan gelen olmadığından incelemenin evrak üzerinde yapılmasına karar verildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünöldü.

– KARAR –

Davacı vekili, davalı şirket hakkında icra takibi başlattıklarını, davalı yüklenici şirket ile dahili davalılar arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, davalı yüklenicinin inşaatı tamamladığını ancak davalı arsa

sahiplerinin, hakettiği halde bağımsız bölümlerin tapusunu yükleniciye devretmediğini ileri sürerek, İİK'nın 94/2. maddesi gereğince, davalı yüklenici şirketin hakettiği bağımsız bölümlerin tespiti ve tapu kayıtlarının iptali ile davalı şirket adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davalı S.. F. Y.. vekili, diğer davalı yükleniciye taşınmazların ferağının gecikme cezası borcu bulunması nedeniyle verilmediğini bildirmiş; diğer davalılar cevap vermemiştir.

Mahkemece, bilirkişi raporu dikkate alınarak, sözleşme konusu inşaatın tamamlandığı, davalılar arasındaki gecikme cezasına ilişkin davanın eldeki davaya etkisi olmayacağı, yükleniciye devri gereken 6 adet bağımsız bölüm olduğu, ancak 4 numaralı bağımsız bölüm için davacı vekiline icra dairesi tarafından yetki verilmediği gerekçesiyle, beş adet bağımsız bölüm yönünden davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar, dahili davalılar A.. F., Z.. B. ve E.. B. vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1)Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, temyiz eden dahili davalılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2)Dava, İİK'nın 94/2. maddesine dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir. Davalılardan yüklenici ile diğer davalıların murisi arsa sahibi arasında 12.03.2008 günlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre, on adet daire ve bir adet dükkanın yükleniciye ait olacağı, bu bağımsız bölümlerin, imalat aşamasına göre yükleniciye ferağının yapılacağı, en son aşamada, sözleşme şartları tamamen yerine getirildiğinde kalan

iki adet daire ve bir dükkan olmak üzere üç adet bağımsız bölümün ferağının verileceği ve yüklenicinin ön iskân iznini alacağı düzenlenmiştir. Bu durumda, yüklenici, bu son üç adet bağımsız bölüme, ön iskan izni aldığı anda hak kazanacaktır. Yapılan yargılamada, bu son üç adet bağımsız bölümün devri koşulu olan ön iskân izninin henüz alınmadığı, bunun yanında,

yüklenicinin aleyhine açılan Alanya 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/695 esas sayılı davada, arsa sahibi lehine gecikme tazminatına hükmedildiği ve verilen kararın kesinleştiği anlaşılmaktadır. Şu halde, 12.03.2008 günlü sözleşme uyarınca şartları oluşmadığından son üç adet bağımsız bölüm için tescil talebinin reddi gerekirken, tüm bağımsız bölümlerin tapu kaydının iptali ve yüklenici adına tesciline karar verilmesi doğru olmamıştır.

Bunun yanında, davalı arsa sahiplerinin, sözleşme gereğince tüm edimlerini yerine getirmemesi ve davadan önce yüklenicinin kendilerini temerrüde düşürdüğüne dair herhangi bir delil bulunmaması karşısında dava açılmasına neden olduklarından söz edilemeyeceğinden aleyhlerine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilmesi de usul ve yasaya aykırı olmuştur.

Açıklanan nedenlerle kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, dahili davalılar A.. F.., Z.. B.. ve E.. B.. vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bent uyarınca temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının temyiz eden davalılar yararına BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasına gelen olmadığından vekalet ücreti takdirine yer olmadığına, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07.03.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.