

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil, ilave iş bedeline ilişkin asıl; eksik imalat ve değer kaybına ilişkin birleşen davanın yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın asıl ve karşı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde asıl davada davalı-karşı davada davacı arsa sahibi vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü. ... Asıl davada davalı vekili, sözleşmeden kaynaklanan edimlerini yerine

getirmediğinden davacıya tapu devrinin yapılmadığını, eksikliklerin giderilmesi halinde tapunun derhal devredileceğini, yapıldığı iddia edilen ilave işlerin bina ortak alanlarına ilişkin olduğunu ve bu ilave işler nedeniyle davacı yüklenicinin daireleri de değer kazandığından bunların bedelinin talep edilemeyeceğini, öte yandan bu işlerin sözleşmeye göre yapılması gereken işler olduğunu savunarak, asıl davanın reddini istemiş, açtığı karşı davasında ise,

binada ve dairelerde bir takım eksik imalatlar bulunduğunu, bu nedenle binanın değer de kaybettiğini ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, eksik imatlar için 1.000,00 TL, binada oluşan değer kaybı için 1.000,00 TL olmak üzere 2.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini talep ve dava etmiş, ıslah yoluyla eksik imalat bedeline ilişkin talebini toplam 10.700,00 TL'ye artırmıştır. ... Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre,

yüklenicinin, sözleşme dışı olarak arsa sahibine ait dairelere panel kapı yerine mobilya kapı taktığı ve dükkana kartonpiyer ile alçı tavan yaptığı, bu ilave imalatların bedelinin 8.500,00 TL olduğu, binadaki eksik imalatların giderilmesi için gerekli bedelin ise 10.700,00 TL olduğu, belirlenen bu eksik iş bedelinin asıl davada davacı yüklenici tarafından depo edildiği, bu durumda, asıl davada yüklenicinin tapu iptali ve tescil istemi ile ilave imalat bedeline ilişkin

isteminde haklı olduğu; karşı
davada ise değ er kaybının
oluş madı ğ ı, davacı arsa
sahibinin eksik iş bedeline
iliş kin isteminde haklı
olduğu olduğu gerekçesiyle,
asıl davada; davanın kabulü
ile 2. kat 4 no'lu bağımsız
bölümün tapu kaydının iptali
ile davacı yüklenici adına
tesciline ve 8.500,00 TL
ilave imalat bedelinin
davalıdan tahsili ile
davacıya ödenmesine,
yargılama harç ve giderleri
ile vekalet ücretinin
davalıdan tahsiline, karşı
davada; davanın kabulü ile

davalı tarafından banka şubesine depo edilen 10.700,00 TL'nin karar kesinleştğinde davacıya ödenmesine karar verilmiştir.

... b) Asıl dava, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. ... 6098 sayılı TBK'nın 97. (818 sayılı BK'nın 81.) maddesine göre, karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifasını talep eden kimse sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, kural olarak kendi borcunu ifa etmedikçe karşı

taraftan edimin ifasını
isteyemez. Somut olayda
davalı, eksik ve ayıplı işler
bulunduğunu savunmuş olup,
davalı arsa sahibinin
sözleşmeden doğan haklarını,
teminat altına alabilmek
amacıyla elde tutulan
bağımsız bölüm veya
bölümlerin eksik ve ayıplı
işleri tamamlamadan veya
bedeli ödenmeden, sözleşmeye
uygun olarak teslim olgusunun
gerçekleştiği kabul
edilemeyeceğinden, davacı
yüklenici tescile hak
kazanamaz... Mahkemece, karşı
davada dava konusu yapılan

eksik ve ayıplı imalatların bedeli mahallinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporu ile tespit ettirilerek, belirlenen bedel davacı tarafa, davalı adına bankaya depo ettirilmiş ve karşı davadaki karar kesinleştğinde davalıya ödenmesine karar verilmiş ise de, karşı davada hükmedilen ve bankaya depo ettirilen bedelin yukarıda açıklanan ilkeye uygun olarak asıl davada verilen karar kesinleştğinde arsa sahibine ödenmesi koşulu ile tapu iptali ve davacı adına

tescile karar verilmesi gerekirken, karşı davada hüküm altına alınan miktarın ödenmesi halinde, yüklenici tarafından işin sözleşme koşullarına uygun olarak teslimi olgusunun gerçekleşeceği, yüklenicinin tapu iptali ve tescil isteme hakkının, ödemeyi yaptığı tarihte doğacağı gözden kaçırılarak, asıl dava yönünden tapu iptali ve tescil hükmünün herhangi bir koşula bağlanmaması doğru olmamıştır. ... Somut olayda, mahkemece raporu hükme esas alınan bilirkişi kurulunca,

yüklenicinin ilave imalat bedeli talebi yönünden, sadece davalı arsa sahibine ait bağımsız bölümler incelenmiş ve sözleşme dışı olarak davalı arsa sahibine ait dairelere panel kapı yerine mobilya kapı takıldığı ve dükkana kartonpiyer ile alçı tavan yapıldığı tespit edilmiş, bu imalatların yüklenicine düşen dairelere ve dükkana yapıp yapılmadığı ise araştırılmamıştır. Bu durumda, mahkemece, yukarıda açıklanan ilke çerçevesinde asıl davada davalı arsa

sahibine ait bağımsız
bölümlerde ve dükkanda
yapıldığı belirlenen fazla
imalatların yükleniciye ait
bağımsız bölümlerde ve
dükkanda da yapıp
yapılmadığı hususunda
bilirkişi kurulundan ek rapor
alınarak, sonucuna göre bir
karar verilmesi gerekirken,
asıl davada davacı
yüklenicinin, ilave imalat
bedeli istemi yönünden, eksik
incelemeye dayalı olarak
yazılı şekilde karar
verilmesi hatalı olmuştur...

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/6298

Karar No:2015/7884

K. Tarihi:

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil, ilave iş bedeline ilişkin asıl; eksik imalat ve değer kaybına ilişkin birleşen davanın yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın asıl ve karşı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde asıl davada davalı-karşı davada davacı arsa sahibi vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Asıl davada davacı vekili, taraflar arasında imzalanan 29.03.2011 tarihli arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi uyarınca, müvekkili yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan edimlerini yerine getirdiğini, davalıya dairelerinin teslim edildiğini ve iskân ruhsatının alındığını, ancak davalının müvekkiline düşen 2. kat 4 no'lu bağımsız bölümün tapusunu devretmediğini, ayrıca binada ilave işler yapıldığını ileri sürerek, 2. kat 4 no'lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tescilini, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, yapılan ilave işler için 1.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini talep ve dava etmiş, ıslah yoluyla ilave işler bedeline ilişkin talebini toplam 8.500,00 TL'ye artırmıştır.

Asıl davada davalı vekili, sözleşmeden kaynaklanan edimlerini yerine getirmediğinden davacıya tapu devrinin yapılmadığını, eksikliklerin giderilmesi halinde tapunun derhal devredileceğini, yapıldığı iddia edilen ilave işlerin bina ortak alanlarına ilişkin olduğunu ve bu ilave işler nedeniyle davacı yüklenicinin daireleri de değer kazandığından bunların bedelinin talep edilemeyeceğini, öte yandan bu işlerin

sözleşmeye göre yapılması gereken işler olduğunu savunarak, asıl davanın reddini istemiş, açtığı karşı davasında ise, binada ve dairelerde bir takım eksik imalatlar bulunduğunu, bu nedenle binanın değer de kaybettiğini ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, eksik imatlar için 1.000,00 TL, binada oluşan değer kaybı için 1.000,00 TL olmak üzere 2.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini talep ve dava etmiş, ıslah yoluyla eksik imalat bedeline ilişkin talebini toplam 10.700,00 TL'ye artırmıştır.

Karşı davada davalı vekili, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre, yüklenicinin, sözleşme dışı olarak arsa sahibine ait dairelere panel kapı yerine mobilya kapı taktığı ve dükkana kartonpiyer ile alçı tavan yaptığı, bu ilave imalatların bedelinin 8.500,00 TL olduğu, binadaki eksik imalatların giderilmesi için gerekli bedelin ise 10.700,00 TL olduğu, belirlenen bu eksik iş bedelinin asıl davada davacı yüklenici tarafından depo edildiği, bu durumda, asıl davada yüklenicinin tapu iptali ve tescil istemi ile ilave imalat bedeline ilişkin isteminde haklı olduğu; karşı davada ise değer kaybının oluşmadığı, davacı arsa sahibinin eksik iş bedeline ilişkin isteminde haklı olduğu olduğu gerekçesiyle, asıl davada; davanın kabulü ile 2. kat 4 no'lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacı yüklenici adına tesciline ve 8.500,00 TL ilave imalat bedelinin davalıdan tahsili ile davacıya ödenmesine, yargılama harç ve giderleri ile vekalet ücretinin davalıdan tahsiline, karşı davada; davanın kabulü ile davalı tarafından banka şubesine depo edilen 10.700,00 TL'nin karar kesinleştiğinde davacıya ödenmesine karar verilmiştir.

Kararı, asıl davada davalı-karşı davada davacı arsa sahibi vekili temyiz etmiştir.

1-Karşı davada davacı vekili, davalı yüklenicinin, müvekkilinin parseli ile komşu parsel arasında bulunan bahçe duvarını tam kadastral sınır üzerine yapmadığını ileri sürerek, bu ayıplı imalatın giderilmesi için gerekli bedelin tahsilini istemiş, hükme esas alınan bilirkişi raporunda,

duvarın yıkılması ve yeniden yapılması için gerekli olan bedelin 5.000,00 TL olduğu belirtilmiş, karşı davada davacı vekili bu meblağın da içinde bulunduğu 10.700,00 TL üzerinden davasını ıslah ederek harcını yatırmıştır. Duvarın yıkılarak yeniden yapılmasına ilişkin bilirkişi tarafından tespit edilen 5.000,00 TL tutarındaki bedel, davacı tarafca sunulan ıslah dilekçesi ile benimsendiğinden, aynen ifa istenilmediğinden, mahkemece taleple bağlı kalınarak, bu bedelin giderim bedeli olarak hükme esas alınması doğru olmuştur. Karar, deponun mahkeme veznesine yapılmadığı ileri sürülerek, temyiz edilmiş değildir.

Bu açıklamalara ve dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve ileri sürülen temyiz nedenlerine göre, karşı davada davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile karşı davada verilen hükmün onanmasına karar vermek gerekmiştir.

2-Asıl davada davalı vekilinin temyiz itirazlarına gelince;

a) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, asıl davada davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

b) Asıl dava, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. 6098 sayılı TBK'nın 97. (818 sayılı BK'nın 81.) maddesine göre, karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifasını talep eden kimse sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, kural olarak kendi borcunu ifa etmedikçe karşı taraftan edimin ifasını isteyemez. Somut olayda davalı, eksik ve ayıplı işler bulunduğunu savunmuş olup, davalı arsa sahibinin sözleşmeden doğan haklarını, teminat altına alabilmek amacıyla elde tutulan bağımsız bölüm veya bölümlerin eksik ve ayıplı işleri tamamlamadan veya bedeli ödenmeden, sözleşmeye uygun olarak teslim olgusunun gerçekleştiği kabul edilemeyeceğinden, davacı yüklenici tescile hak kazanamaz.

Mahkemece, karşı davada dava konusu yapılan eksik ve ayıplı

imalatların bedeli mahallinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporu ile tespit ettirilerek, belirlenen bedel davacı tarafa, davalı adına bankaya depo ettirilmiş ve karşı davadaki karar kesinleştğinde davalıya ödenmesine karar verilmiş ise de, karşı davada hükmedilen ve bankaya depo ettirilen bedelin yukarıda açıklanan ilkeye uygun olarak asıl davada verilen karar kesinleştğinde arsa sahibine ödenmesi koşulu ile tapu iptali ve davacı adına tescile karar verilmesi gerekirken, karşı davada hüküm altına alınan miktarın ödenmesi halinde, yüklenici tarafından işin sözleşme koşullarına uygun olarak teslimi olgusunun gerçekleşeceği, yüklenicinin tapu iptali ve tescil isteme hakkının, ödemeyi yaptığı tarihte doğacağı gözden kaçırılarak, asıl dava yönünden tapu iptali ve tescil hükmünün herhangi bir koşula bağlanmaması doğru olmamıştır.

Öte yandan, yine yukarıda açıklanan ilkeye uygun olarak asıl davada davalı arsa sahibinin, asıl dava tarihi itibarıyla tapuda davacıya devir yapmamakta, diğer anlatımla davaya karşı çıkmakta haklı olduğu hususu gözardı edilerek, yargılama harç ve giderleri ile vekalet ücretinden sorumlu tutulması da doğru olmamıştır.

Diğer yandan, yüklenici, kendi iradesiyle inşaatın tamamına ve bu kapsamda arsa sahiplerine ve kendisine verilen bağımsız bölümlere aynen yansıtılan değer artırıcı işler yapması halinde sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı durumlarda fazla bedel isteminde bulunamaz. Yüklenicinin sözleşmeyle yapımını yüklenildiği işin dışında sadece iş sahibinin yararına fazla iş yapması halinde de bu işin bedelini TBK'nın 526. vd. (818 sayılı BK'nın 410 vd.) maddeleri uyarınca işin yapıldığı tarihteki rayiç üzerinden istemde bulunmaya hakkı vardır. Dairemiz'in 01.03.2013 tarih ve 2012/6495 E., 2013/1204 K; 03.03.2014 tarih ve 2013/8578 E., 2014/1540 K., 09.10.2015 tarih ve 3457 E., 6430 K. sayılı ilamlarında da belirtildiği üzere, yüklenici, kural olarak sözleşmede kararlaştırılıandan fazla ve daha kaliteli malzeme kullanarak yaptığı işler bedelini, yapılan bu fazla işlerin ve kullanılan kaliteli malzemelerin arsa sahiplerinin menfaatine ve yasal olması,

ekonomik değerinin bulunması ve fazla işler ile kaliteli malzemeyi içeren imalatı kendisine isabet eden bağımsız bölümler için de yapmamış olması koşulu ile TBK'nın vekaletsiz iş görmeye ilişkin 526 vd. maddeleri uyarınca işin yapıldığı tarihteki mahalli serbest piyasa rayiç değerleri üzerinden tahsilini talep edebilir. Ancak inşaatın ortak yerlerinde ya da davacı yükleniciye düşecek bağımsız bölümlerde yapılan bu neviden fazla imalatlar arsa sahiplerinin yararına olduğu gibi, yüklenicinin de yararınadır. Dolayısıyla her iki tarafın da yararına olan böyle bir kazanım, fazla iş olarak nitelendirilemez ve yükleniciye bunların karşılığını isteme hakkı vermez.

Somut olayda, mahkemece raporu hükme esas alınan bilirkişi kurulunca, yüklenicinin ilave imalat bedeli talebi yönünden, sadece davalı arsa sahibine ait bağımsız bölümler incelenmiş ve sözleşme dışı olarak davalı arsa sahibine ait dairelere panel kapı yerine mobilya kapı takıldığı ve dükkana kartonpiyer ile alçı tavan yapıldığı tespit edilmiş, bu imalatların yüklenicine düşen dairelere ve dükkana yapılıp yapılmadığı ise araştırılmamıştır. Bu durumda, mahkemece, yukarıda açıklanan ilke çerçevesinde asıl davada davalı arsa sahibine ait bağımsız bölümlerde ve dükkanda yapıldığı belirlenen fazla imalatların yükleniciye ait bağımsız bölümlerde ve dükkanda da yapılıp yapılmadığı hususunda bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, asıl davada davacı yüklenicinin, ilave imalat bedeli istemi yönünden, eksik incelemeye dayalı olarak yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olmuştur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, karşı davada davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddiyle, karşı davada usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA, (2-a) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, asıl davada davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2-b) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, asıl davada davalı yararına BOZULMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz eden karşı davada davacıdan alınmasına, peşin

alınan harcın istek halinde asıl davada davalıya iadesine, karşı dava yönünden karar düzeltme yolu kapalı, asıl dava yönünden kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 04.12.2015 tarihinde oybirliği ile karar verildi.