

arsa maliki davalı üniversite
ile yüklenici diğer davalılar
arasında arsa payı karşılığı
inşaat sözleşmesi uyarınca 8...
ada 2 parsel sayılı
taşınmazda mesken ve
dükkkandan oluşan bina ile
arkeoloji araştırmaları
merkez binası yapılacak,
inşaat %90 seviyesine gelince
yükleniciye bırakılan
bağımsız bölümler
devredilecektir. Bu
sözleşmenin tadili
niteliğinde aynı
noterlikte..günü düzenlenen
sözleşme gereğince de
arkeoloji araştırmaları

merkez binası 8519 ada 2
parsel sayılı taşınmazda
yapılacaktır. Davalı
yüklenicilerin edimi olan
8...ada 2 parsel sayılı
taşınmazdaki binanın iskan
ruhsatının alınması dışında
tamamlandığı dosyasındaki
bilirkişi raporu ile
yüklenicilerin arkeoloji
araştırmaları merkezi binası
yapım edimini yerine
getirmediği, dolayısıyla da
imalatlarının %19 eksik
bulduğu saptanmıştır. Bu
durumda ihale şartnamesi ve
geçerliliğini koruyan arsa
payı karşılığı inşaat

sözleşmesi gereği yükleniciler bağımsız bölüm edinme hakkı elde edememişler, davacının da yüklenicinin temlikine dayanarak tescil talep hakkı doğmamıştır. Ancak, davacı tarafından davalı arsa malikine karşı arkeoloji araştırmaları merkez binasına ilişkin olarak edimi yerine getirildiği bu nedenle taşınmazın adına tescilli istemiyle ilgili dava açılmış, bu davada alınan bilirkişi raporunda da 8519 ada 2 parsel sayılı taşınmazdaki edimin tamamının

yerine getirildiği belirtilmiştir. Yüklenicilerin arsa malikine karşı edimlerini hangi oranda yerine getirdiği, davacının temlike dayalı tapu iptali ve tescil isteminde bulunup bulunamayacağı belirleneceğinden, grlmekte olan davanın sonucunu etkileyecektir. Dolayısıyla, Antalya 1. Tüketiciler Mahkemesi'nin 2013/2048 esas sayılı davanın HMK'nın 165. maddesi uyarınca bekletici sorun olarak kabul edilerek, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Bu

nedenlerle, Dairemizin onama kararının kaldırılarak kararın bozulmasına, davacı vekilinin sair karar düzeltme isteklerinin şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar vermek gerekmiştir...

T.C.

Yargıtay

14. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/11786

Karar No:2015/10098

K. Tarihi:

MAHKEMESİ : Antalya 1. Tüketici Mahkemesi

TARİHİ : 08/11/2013

NUMARASI : 2011/589-2013/1509

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil veya tazminat davasından dolayı mahal mahkemesinden verilen yukarıda gün ve sayısı yazılı hükmün; Dairemizin 23.12.2014 gün ve 2014/10903 Esas, 2014/14768 Karar sayılı ilamı ile onanmasına karar verilmişti. Süresi içinde davacı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiş olmakla, dosya içerisindeki bütün evrak incelenerek gereği düşünüldü:

_ K A R A R _

Davacı, davalı arsa maliki İ.. R.. ile davalı yükleniciler U...Ltd.Şti. ve K... Ltd. Şti. arasında İstanbul 2...

Noterliği'nin 03.12.2001 günlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenicilere bırakılan 2 parsel sayılı taşınmazdaki 6 numaralı bağımsız bölümü 21.09.2005 tarihinde Antalya... Noterliği'nin de düzenlenen satış vaadi sözleşmesi ile yüklenicilerden temlik alıp bedelini ödediğini, yüklenicilerin arsa malikine karşı edimini yerine getirdiğinden ikamet ettikleri taşınmazın tapu kaydının devredilmesi gerektiğini ileri sürerek, taşınmazın veya arsa payının adına tescilini; 14.01.2013 gnl ıslah dilekçesi ile de ikinci kademedede tazminat istemiştir.

Davalı arsa maliki, yetki ve görev itirazında bulunarak, davacılar ile yüklenici arasındaki sözleşmenin tarafı bulunmadığından husumet düşmediğini, sözleşme gereği yüklenici temlikinin ancak inşaatın %90 seviyesinden sonra olanaklı olduğunu; davalı yükleniciler ise, görev itirazında bulunarak, arsa maliklerine karşı edimini yerine getirdiğinden arsa maliklerinin karşı edimlerini yerine getirmesi için dava açtığını, taşınmazda kat irtifakı kurulmadığından davacıların talep hakkının doğmadığını belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, davacının temyizi zerine Dairemizin 19.10.2010 günlü ve 2010/8484-10835 sayılı ilamıyla Antalya 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2005/441 esas sayılı dava sonucunun beklenilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuş, bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda arsa maliki ile yükleniciler arasındaki asıl sözleşmenin eki olan sözleşme edimlerinin yerine getirilmediği gerekçesiyle tapu iptali ve tescil isteminin, bozma kararından sonra ıslah yapılamayacağı gerekçesiyle de tazminat isteminin reddine karar verilmiştir. Davacı vekilinin hükmü temyizi zerine Dairemizin 23.12.2014 günlü ve 2014/10903-14768 sayılı ilamıyla onanmasına karar verilmiştir.

Davacı vekili karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

Dava, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciden bağımsız bölüm temlik alan davacıların tapu iptali ve tescil, ikinci kademedeki istek ise tazminat taleplerine ilişkindir.

Arsa sahibi ile aralarında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan yüklenicinin şahsi hakkını üçüncü kişiye temlik etmesi halinde üçüncü kişinin ifa talep edip edemeyeceğinin saptanmasında öncelikle yüklenicinin edimini (eseri meydana getirme ve teslim borcunu) yerine getirip getirmediğinin, ardından sözleşme hükümlerindeki diğer borçlarını ifa edip etmediğinin açıklığa kavuşturulması zorunludur.

Davaya konu olayın, temlik işleminin hukuki niteliği, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin borçlarının neler olduğu ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi hükümleri çerçevesinde incelenip değerlendirilmesi gerekmektedir.

Somut uyuşmazlıkta, arsa maliki davalı üniversite ile yüklenici diğer davalılar arasında İstanbul 2... Noterliği'nde 03.12.2001 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca 8... ada 2 parsel sayılı taşınmazda mesken ve dükkandan oluşan bina ile arkeoloji araştırmaları merkez binası yapılacak, inşaat %90 seviyesine gelince yükleniciye bırakılan bağımsız bölümler devredilecektir. Bu sözleşmenin tadili niteliğinde aynı noterlikte 31.12.2002 günü düzenlenen sözleşme gereğince de arkeoloji araştırmaları merkez binası 8519 ada 2 parsel sayılı taşınmazda yapılacaktır. Davalı yüklenicilerin edimi olan 8...ada 2 parsel sayılı taşınmazdaki binanın iskan ruhsatının alınması dışında tamamlandığı Antalya 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2005/316-316 sayılı dosyasına sunulan rapordan anlaşılmaktadır. Dairemiz bozma kararında bekletici sorun yapılması gerektiği vurgulanan Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin denetimden geçerek kesinleşen Antalya 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2005/441 esas sayılı dosyasındaki bilirkişi raporu ile yüklenicilerin arkeoloji araştırmaları merkezi binası yapım edimini yerine getirmediği, dolayısıyla da imalatlarının %19 eksik bulunduğu saptanmıştır. Bu durumda ihaleşartnamesi ve geçerliliğini koruyan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği yükleniciler bağımsız bölüm edinme hakkı elde edememişler, davacının da yüklenicinin temlikine dayanarak tescil talep hakkı doğmamıştır. Ancak,

davacı tarafından davalı arsa malikine karşı arkeoloji araştırmaları merkez binasına ilişkin olarak edimi yerine getirildiği bu nedenle taşınmazın adına tescili istemiyle ilgili Antalya 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/2048 esasında kayıtlı dava açılmış, bu davada alınan bilirkişi raporunda da 8519 ada 2 parsel sayılı taşınmazdaki edimin tamamının yerine getirildiği belirtilmiştir.

Yüklenicilerin arsa malikine karşı edimlerini hangi oranda yerine getirdiği, davacının temlike dayalı tapu iptali ve tescil isteminde bulunup bulunamayacağı belirleneceğinden, görölmekte olan davanın sonucunu etkileyecektir. Dolayısıyla, Antalya 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/2048 esas sayılı davanın HMK'nın 165. maddesi uyarınca bekletici sorun olarak kabul edilerek, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir.

Bu nedenlerle, Dairemizin onama kararının kaldırılarak kararın bozulmasına, davacı vekilinin sair karar düzeltme isteklerinin şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin karar düzeltme isteğinin kabulü ile Dairemizin 23.12.2014 tarih 2014/10903-14768 sayılı onama ilamının KALDIRILMASINA, hükmün BOZULMASINA, davacı vekilinin diğer karar düzeltme isteklerinin şimdilik incelenmesine yer olmadığına, 1.100 TL Yargıtay duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak davacıya verilmesine, 10.11.2015 tarihinde oybirliği ile karar verildi.