

arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin 3. maddesinde arsa sahibine verilecek 4 adet bağımsız bölüm belirtildikten sonra, fark olarak arsa sahibinden 10.000 Euro alınacağı, ayrıca 4.000 Euro da elektrik, su abonman, mesken giderleri olarak alınacağı düzenlenmiş, 4. maddesinde ise tüm tapu masrafları, iskan harçlarınınin yüklenici tarafından karşılanacağı belirtilmiş, ardından arsa sahibine isabet eden dairelerle ilgili elektrik, doğalgaz ve su sayaçları bedelleri ile

depozito, abonman ve mesken harçlarını üstlenici firmanın ödeyeceği hükme bağlanmıştır. Sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen 10.000 Euro farkın yargılama sırasında davacı tarafından davalı yüklenici şirkete ödendiği anlaşılmaktadır. Yine sözleşmede 4.000 Euro elektrik, su abonman ve mesken giderleri olarak belirtilen giderin ise, sözleşme bir bütün olarak değerlendirildiğinde, davacı arsa sahibi tarafından yükleniciye ödenmesi, belirtilen masrafların bu

miktar içerisinde yüklenici tarafından harcanması gereken maktu bir bedel olarak kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Buna göre, şayet bu miktarın dışında bir harcama yapılması halinde, sözleşmenin 4. maddesi metni karşısında, yüklenicinin arsa sahiplerinden fazladan yapılan bu harcama ile ilgili bir talepte bulunamayacağını kabulü gerekir. Mahkemece sözleşme hükümleri yanlış yorumlanarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır. ... Mahkemece yapılacak iş, sözleşmenin

yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 81. maddesinde düzenlenen "birlikte ifa" kuralı gereğince, davacı arsa sahibine süre verilerek, sözleşme gereği kendi edimi olan 4.000 Euro abonelik bedelini mahkeme veznesine depo etmek suretiyle edimini ifa etmesi istenerek; sonucuna göre, bu bedeli depo ettiği takdirde ıslahla artırılan miktara faiz işletilmeyeceği de gözetilerek şimdiki gibi karar vermek, depo edilmediği takdirde ise, kendi edimini

**yerine getirmeyenin karşı edimi talep edemeyeceği gözetilerek davanın reddine karar vermekten ibaret olmalıdır. ... Bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir. ...**

**T.C.**

**Yargıtay**

**23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2014/4307**

**Karar No:2015/4267**

**K. Tarihi:4.6.2015**

**MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi**

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

**– K A R A R –**

Davacı arsa sahibi ... vekili, taraflar arasında düzenlenen... 8.

Noterliği'nin 22.07.2009 tarih ve 25116 yevmiye sayılı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile, inşaat ruhsatından itibaren 17 ayda bitirilip teslimi gereken 4 dairenin teslim edilmediğini, pencere renklerinin farklı olduğunu, iki ayrı blok yerine tek blok yapıldığını ve dairelerin cephelerinin değiştirildiğini, emsal daireye göre daha küçük mutfak, banyo ve mutfak dolabı verildiğini, binanın çevresinin tamamının bahçe ve araç parkı olması gerekirken fazladan dükkanlar yapıldığından sadece kuzey kısmın kullanılabilirdiğini, dükkanların anlaşmadaki hisse oranında davacıya verilmesi gerekirken davalı adına tescil edildiğini, bu hususların dairelerde değer kaybına neden olduğunu, inşaat ruhsatınının 26.11.2009 tarihinde alınmasına ve süre geçmesine rağmen dairelerin teslim edilmediği gibi kira bedelinin de ödenmediğini ileri sürerek, dükkanlardan hissesine düşecek kısmın adına tapuya kayıt ve tesciline, diğer sözleşmeye aykırılıklar ve davacı dairelerindeki değer azalmasından dolayı şimdilik 6.000,00 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle, 4 dairenin ve dükkanlardan düşecek hisselerin geç teslimi nedeniyle teslimi gereken 26.04.2011 ile dava tarihi arasındaki 2 aylık kira alacağı karşılığı şimdilik 2.000,00 TL kira bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiş, ıslah dilekçesi ile dava değerini 8.776,67 TL arttırarak 18.776,67 TL nin davalıdan tahsilini talep etmiş, 24.10.2013 tarihli duruşmadaki beyanında ise, dükkanların kira bedeline ilişkin taleplerinden vazgeçtiklerini belirtmiştir.

Davalı yüklenici ... vekili ise, imar mevzuatındaki çekme ve yaklaşma mesafeleri nedeniyle iki ayrı blok yapılmasının mümkün olmadığı anlaşıldığından bu durumun Davacıya bildirildiğini ve yapım aşamasında gezdirilerek inşaatın bizzat gösterildiğini, fazla yapılan kat bulunmadığını, sözleşme gereği davacıya 4 daire verilmesi gerektiğini, verilen dairelerin emsal dairelerden daha kaliteli olduğunu, imar mevzuatına göre binadaki tüm pencerelerin aynı renk olması gerektiğini, ancak fiyat farkını ödemeye hazır

olduklarını, davacıya dairelerini teslim alması için ihtar çekilmediğini, sözleşmede belirtilen 14.000 Euro alacağın halen ödenmediğini savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, tüm dosya kapsamı ve bilirkişi raporlarına göre: iki ayrı blok yerine tek blok yapılmasının imar mevzuatından kaynaklanıp yüklenicinin kusuru olmadığı belirtilse de davacıya yazılı bildirim yapılmadığından yüklenicinin sorumlu olması ve daire başına 2.500,00 TL'den toplam 10.000,00 TL fiyat farkını ödemesi gerektiği, mutfak ve banyonun emsal daireden küçük ve banyo dolabının farklı olduğu iddia edilmesine rağmen bilirkişi raporuna göre farkın tazminat istenmesini gerektirmeyecek derecede az olduğu, fazladan yapılan 2 dükkanın sözleşmedeki paylaşım oranı olan 4/56 oran üzerinden tapusunun iptali ve davacı adına tescili gerektiği, hem fazla yapılan dükkandan faydalanıp hem de bu dükkan nedeniyle kullanılmayan yerler için tazminat istenemeyeceği, pencere renk farkı için bilirkişilerce hesaplanan 3.150.00 TL fiyat farkının davalıdan tahsili gerektiği, davacının daireleri 13.07.2013 tarihinde teslim alması nedeniyle 4 adet dairenin teslimi gereken 26.04.2011 tarihinden dava tarihine kadar aylık 400,00 TL den hesaplanan 3,626,67 TL kira tazminatının tahsili gerektiği, davacının fazladan yapılan dükkanlar için kira bedeline ilişkin talebinden vazgeçtiği, sözleşmede belirtilen 10.000 Euro borcun davacı tarafından ödendiği, ancak sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen 4.000 Euro abonelik giderinin yine sözleşmenin 4. maddesi gereğince istenemeyeceği, davacının yerine getirmediği bir edim bulunmadığı gerekçesiyle, davanın, dava ve ıslah dilekçesi gözetilerek kabulü ile dava konusu A blok zemin kat, 29 bağımsız bölüm nolu dükkan ile aynı parselde B blok zemin kat 29 bağımsız bölüm nolu dükkan niteliğindeki taşınmazların tapularının 4/56 oranında iptali ile davacı adına tapuya tesciline, dava ve ıslah dilekçesi gözetilerek 16.776,67 TL alacağın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Karar davalı yüklenici ... vekilince temyiz edilmiştir.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği yapılması gereken bağımsız bölümlerden fazla yapılan iki adet dükkanın sözleşmede kararlaştırılan paylaşım oranında hisselerinin iptali ile davacı adına tescili, gecikme ve sözleşmeye aykırılıklar nedeniyle tazminat isteklerine ilişkindir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına, özellikle ileri sürülen temyiz nedenlerine ve toplanan delillere göre davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Taraflar arasında imzalanan... 8. Noterliği'nin 22.07.2009 tarih ve 25116 yevmiye sayılı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin 3. maddesinde arsa sahibine verilecek 4 adet bağımsız bölüm belirtildikten sonra, fark olarak arsa sahibinden 10.000 Euro alınacağı, ayrıca 4.000 Euro da elektrik, su abonman, mesken giderleri olarak alınacağı düzenlenmiş, 4. maddesinde ise tüm tapu masrafları, iskan harçlarının yüklenici tarafından karşılanacağı belirtilmiş, ardından arsa sahibine isabet eden dairelerle ilgili elektrik, doğalgaz ve su sayaçları bedelleri ile depozito, abonman ve mesken harçlarını üstlenici firmanın ödeyeceği hükme bağlanmıştır. Sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen 10.000 Euro farkın yargılama sırasında davacı tarafından davalı yüklenici şirkete ödendiği anlaşılmaktadır. Yine sözleşmede 4.000 Euro elektrik, su abonman ve mesken giderleri olarak belirtilen giderin ise, sözleşme bir bütün olarak değerlendirildiğinde, davacı arsa sahibi tarafından yükleniciye ödenmesi, belirtilen masrafların bu miktar içerisinde yüklenici tarafından harcanması gereken maktu bir bedel olarak kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Buna göre, şayet bu miktarın dışında bir harcama yapılması halinde, sözleşmenin 4. maddesi metni karşısında, yüklenicinin arsa sahiplerinden fazladan yapılan bu harcama ile ilgili bir talepte bulunamayacağının kabulü gerekir. Mahkemece sözleşme hükümleri yanlış yorumlanarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır.



Öte yandan, davacı vekilince dava değerinin 22.10.2013 tarihinde ıslah edilerek artırıldığından dava dilekçesinde talep edilen asıl miktar yönünden dava tarihinden faiz yürütülüp, ıslah dilekçesinde faiz talep edilmediğinden ıslahla artırılarak hüküm altına alınan miktar yönünden faize hükmedilmemesi gerekirken, davada talep edilen tazminatlarla ilgili olarak hüküm altına alınan miktarın tamamına dava tarihinden faiz yürütülmesi de hatalı olmuştur.

Mahkemece yapılacak iş, sözleşmenin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 81. maddesinde düzenlenen "birlikte ifa" kuralı gereğince, davacı arsa sahibine süre verilerek, sözleşme gereği kendi edimi olan 4.000 Euro abonelik bedelini mahkeme veznesine depo etmek suretiyle edimini ifa etmesi istenerek; sonucuna göre, bu bedeli depo ettiği takdirde ıslahla artırılan miktara faiz işletilmeyeceği de gözetilerek şimdiki gibi karar vermek, depo edilmediği takdirde ise, kendi edimini yerine getirmeyenin karşı edimi talep edemeyeceği gözetilerek davanın reddine karar vermekten ibaret olmalıdır.

Bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.

**SONUÇ :** Yukarıda (1) numaralı bendde açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bendde açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davalı yararına **BOZULMASINA**, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 04.06.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.