

arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ayakta olduğunun tespiti, muarazanın giderilmesi ve bu sözleşmede yükleniciye tanınan yetkilerin tamamının müvekkiline tanınması ve yetki verilmesi ile birlikte inşaat sözleşmesine konu taşınmazların tapu kaydına üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmesi talep edilmiştir...
Bu durumda mahkemece, ayakta olduğunun tespiti istenilen inşaat sözleşmesine konu taşınmazların üçüncü kişilere

devir ve temlikinin önlenmemesi durumunda, diğer bir deyişle taşınmazların arsa sahibi davalı tarafından üçüncü kişilere devredilme olasılığına göre davacı yüklenici yönünden HMK'nın 389. maddesi uyarınca mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ya da tamamen imkânsız hale geleceği açık olduğundan, davacı vekilinin ihtiyati tedbir isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken, bu husus gözardı edilerek,

**taşınmaz mülkiyetiyle ilgili
ihtilaf olmadığına dair
hatalı gerekçe ve yanılgılı
değerlendirmeye dayanılarak
talebin reddi doğru
olmamıştır...**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2013/9344

Karar No:2014/68

K. Tarihi:14.1.2014

MAHKEMESİ : Ankara 10. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 26.09.2013

NUMARASI : 2013/415-2013/415

Taraflar arasındaki muarazanın giderilmesi davasında davacı vekilinin ihtiyati tedbir talebinin reddine yönelik olarak verilen kararın süresi içinde ihtiyati tedbir isteyen-davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

-KARAR-

İhtiyati tedbir isteyen-davacı vekili, davalı arsa sahibi ile dava dışı yüklenici 0.. İnş. Tic. A.Ş. arasında 05.06.1995 tarihinde arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi düzenlendiğini, dava dışı yüklenicinin üzerine düşen hak ve vecibeleri yine noterde düzenlenen 26.12.2011 tarihli sözleşme ile müvekkiline devrettiğini, müvekkilinin inşaat sözleşmesinde yüklenici sıfatı kazandığı halde, gerek davalı

arsa sahibi gerekse de devreden yüklenici şirket tarafından muaraza çıkartıldığını ileri sürerek, arsa sahibi davalının çıkardığı muarazanın men'i ile 26.12.2011 tarihli devir sözleşmesinin ayakta olduğunun tespitine ve müvekkiline vekaletnameyle yükleniciye verilen yetkilerin verilmesini ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu 4491 ada 2 ve 44570 ada 4 parselin tapu kayıtlarının üçüncü kişilere temlikinin önlenmesi için ihtiyati tedbir konulmasını talep ve dava etmiştir.

Mahkemece, dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda, 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı Yasa'nın 389. maddesinde sadece uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebileceğinin hüküm altına alındığı, eldeki davada tedbir konulması istenilen taşınmazların mülkiyeti ile ilgili bir uyuşmazlık bulunmadığı, davanın konusunun bu taşınmazlarla bir ilgisinin bulunmadığı gerekçesiyle, yerinde görülmeyen tedbir isteminin reddine karar verilmiştir.

Kararı, ihtiyati tedbir isteyen-davacı vekili temyiz etmiştir. İhtiyati tedbirin şartlarını düzenleyen 6100 sayılı HMK'nın 389/1. maddesine göre, "Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hale geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir." İhtiyati tedbir, bu madde hükmü uyarınca kural olarak kendisi çekişmeli olan, bir diğer ifade ile davacının üzerinde aynı hak iddia ettiği malların üçüncü kişilere devrinin engellenmesi amacını güder. Somut olayda, davacı tarafça dava dışı yükleniciden devralınan 05.06.1995 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ayakta olduğunun tespiti, muarazanın giderilmesi ve bu sözleşmede yükleniciye tanınan yetkilerin tamamının müvekkiline tanınması ve yetki verilmesi ile birlikte inşaat sözleşmesine konu taşınmazların tapu kaydına üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmesi talep edilmiştir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 355. vd. (6098 sayılı TBK'nun

470. vd) maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" iş sahibinin bir arsanın muayyen bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir inşa (yapı) eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşme olup, davacının yükleniciliği temlik aldığı 05.06.1995 tarihli sözleşmenin 5. maddesinde arsa sahibine, yükleniciye kademeli olarak tapu devretme ödevi yüklenmektedir.

Bu durumda mahkemece, ayakta olduğunun tespiti istenilen inşaat sözleşmesine konu taşınmazların üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmemesi durumunda, diğer bir deyişle taşınmazların arsa sahibi davalı tarafından üçüncü kişilere devredilme olasılığına göre davacı yüklenici yönünden HMK'nın 389. maddesi uyarınca mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ya da tamamen imkânsız hale geleceği açık olduğundan, davacı vekilinin ihtiyati tedbir isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken, bu husus gözardı edilerek, taşınmaz mülkiyetiyle ilgili ihtilaf olmadığına dair hatalı gerekçe ve yanılığılı değerlendirmeye dayanılarak talebin reddi doğru olmamıştır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, ihtiyati tedbir isteyen-davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 14.01.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.