

Arsa sahibi müteahhide önceden tapuyu devretmiş ve müteahhitte fazladan yapılan (sözleşme dışı) bağımsız bölümlerden pay vermek istemezse, arsa sahibi müteahhide karşı, payı ile ilgili tapu iptali ve tescil davası açabileceği gibi, payına isabet eden kısmın rayiç değerini de isteyebilir

Arsa sahibi müteahhide önceden tapuyu devretmiş ve müteahhitte fazladan yapılan (sözleşme dışı) bağımsız bölümlerden pay vermek istemezse, arsa sahibi müteahhide karşı, payı ile ilgili **tapu iptali ve tescil davası açabileceği gibi**, payına isabet eden kısmın rayiç değerini de isteyebilir

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 17/04/2018 tarihli ve 2018/719 E. 2018/1601 K. Sayılı Kararı

Dava, eser sözleşmesi niteliğinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca sözleşmeye aykırılık sebebiyle 2.500,00 TL'si ayıp giderim bedeli, 7.500,00 TL'si daire bedeli olmak üzere 10.000,00 TL'nin tahsili istemiyle açılmıştır. Mahkemece daire bedeli yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Ayıp

giderim bedelinin ise, ıslah edilmiş haliyle kabulüne dair kurulan hüküm, taraf vekillerince yasal süresi içerisinde temyiz olunmuştur.

- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı vekilinin tüm, davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.
- Taraflar arasında düzenlenen sözleşmede, yapılacak 54 dairenin paylaşımı kararlaştırılmıştır. Ancak fazladan yapılan daireler konusunda sözleşmede bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda fazla yapılan dairenin sözleşmede taraflar arasındaki pay oranına göre dağıtılması gereklidir. Bu kapsamda 4 daire fazla yapıldığından 1 daire bedelinin davacıya verilmesi zorunludur. Dairemizin içtihatları da bu yöndedir.

Dairenin İçtihatları

Dairemizin 27.02.2012 tarihli ve 2011/6862 E., 2012/1162 K. sayılı ilâmı şu şekildedir:

“Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde aksine bir hüküm bulunmadıkça sözleşme dışı kazanılan bağımsız bölümlerin sözleşmedeki paylaşım oranına göre paylaşılması gerekir. Sözleşmede, sözleşme dışı kazanılan ilave bölümlerin yüklenici şirkete ait olacağı yönünde bir hüküm de bulunmamaktadır. Bu nedenle davalı ve karşı davacı arsa sahibi bu bölümlerin paylaşılmasını, payına düşen kısmın tapusunun veya rayiç değerinin verilmesini isteyebilir...”

Yine Dairemizin 14.05.2012 tarihli ve 2011/4185 E., 2012/3353 K., sayılı ilâmında,

“Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde aksine bir hüküm yoksa sözleşme dışı kazanılan bağımsız bölümlerin sözleşmenin tarafları arasında sözleşmedeki paylaşım oranına göre

paylaşılması gerekir. Sözleşmede, sözleşmedışı kazanılan bağımsız bölümlerin davalı yükleniciye ait olacağına, davacı arsa sahibinin bunlar üzerinde hak iddia etmeyeceğine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. O halde sözleşme dışı yapılan teras kat dairelerin taraflar arasında sözleşmedeki paylaşım oranına göre paylaşılması gerekir...” denilmiştir.

Mahkeme Kararının Değerlendirilmesi

Mahkemece yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucunda bilirkişi kurulu ek raporunda dairenin bedelinin 61.600,00 TL olduğu kanaatine varılmıştır. Ancak bu miktarın davalıdan tahsiline karar verilmesi gerekirken Dairemizin uygulamaları gözetilmeden tapu sicil müdürlüğünde imzalanan kat irtifakına ilişkin belgeler gözetilerek dürüstlük kurallarına uygun olmadığından bahisle daire bedeli verilmesine ilişkin istemin reddi doğru olmamıştır. Öte yandan yapılan proje tadilatıyla ilgili bilirkişi tarafından bir değerlendirme yapılmamış, tadilat ruhsatı olup olmadığı da araştırılmamıştır.

Burada yapılacak olan belediye işlem dosyasının da getirtilerek inşaat mühendisi ve mimar bilirkişiden yapılan tadilatın yasallığı konusunda ek rapor almaktır. Ayrıca yasal olduğu anlaşıldığı takdirde 1 daire bedeli olan 61.600,00 TL’ye hükmetmektir. Aksi halde yasal hale getirilmesi mümkün ise bu konuda davalıya süre verilip hasıl olacak sonuca uygun karar vermektir. Yasal hale getirilmesi mümkün değil ise daire bedeli ile ilgili istemi reddetmekten ibarettir. Eksik inceleme ve hatalı değerlendirme ile karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

Sonuç

Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davalı vekilinin tüm, davacı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine,

2. bentte açıklanan nedenlerle hükmün davacı yararına **BOZULMASINA**, 17.04.2018 tarihinde oybirliği ile karar verildi.