

asıl davada davacı vekilinin
temyiz itirazlarının
reddiyle, arsa payı karşılığı
inşaat sözleşmesi uyarınca
yüklenicinin sözleşmede
kararlaştırılan tapu
paylarına hak kazanabilmesi
için inşaatı sözleşmesine,
plan ve projesi ile imar
mevzuatına uygun bir şekilde
tamamlaması gerektiği,
tarafklar arasındaki
04.05.2006 tarihli arsa payı
karşılığı inşaat
sözleşmesinin 15 ve
sözleşmenin teknik şartlar
bölümünün 22. maddelerinde
yükleniciye verilecek

dairelerin hangi şartlarda devredileceğinin kararlaştırıldığı, buna göre, inşaatın beşinci katının betonu atıldıktan sonra bir dairenin satışının verileceğinin, kalan dairelerin tapusunun ise yüklenicinin sözleşmede taahhüt ettiği bütün şartları noksansız yerine getirip inşaatı bitirdiğinde arsa sahibi tarafından devredileceğinin kararlaştırıldığı, bu durumda bir daire hariç inşaatın tümüyle bitirilmesinden sonra yüklenicinin bağımsız

bölgümlerinin tapusunu talep edebileceği, yapılan yargılama sonucunda, yüklenicinin dava açılmadan önce üç dairesinin tapusunu aldığı, ancak inşaatı tümüyle bitirmediği ve eksik iş bulunduğu tespit edildiğine göre, davalının tapu devri yapmamasının haklı olduğunun anlaşıldığı ve bu doğrultuda harç ve yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakıldığı halde de asıl davada yargılama sırasında kendisini vekille temsil ettiren davalı yararına vekalet ücretine

hükmedilmemesinin doğru olmadığı, diğer yandan, sözleşmenin 5. maddesinde, inşaat süresinin ruhsat tarihinden itibaren başlamasının kararlaştırılmış olmasına göre, sözleşme gereğince alınması gereken veya alınmış ilk ruhsat tarihinin araştırılarak, tespit edilen tarihten itibaren teslimi gereken tarihin saptanıp, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin tesliminde gecikme olup olmadığının değerlendirilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi

gerekirken, eksik inceleme ile son yapı ruhsat tarihinden itibaren sürenin hesaplanarak karar verilmesinin de usul ve yasaya aykırı bulunduğu belirtilerek, asıl davada davalı-karşı davada davacı yararına bozulmuştur... birinci bendi ile reddedilmiş ise de, taraf vekillerinin, asıl davaya yönelik tüm temyiz itirazlarının reddi suretiyle asıl davaya yönelik onama kararı verilmiş olmayıp, asıl davada davalı yararına vekalet ücretine yönelik bozma yapılmış ve

bozmaya uyuılarak karar verilmiştir. Temyize konu edilip, bozma kapsamı dışında bırakılan hususlarda diğer taraf lehine usuli kazanılmış hak oluşur ise de, hükmün henüz tüm taraflar yönünden kesinleşmiş olduğundan söz edilemez. Bu durumda mahkemece, usuli kazanılmış haklar gözetilerek ilk kararda hüküm altına alınan yargılama giderleri ve harç yönünden ilk karar gibi hüküm kurulması gerekirken, yanılıgılı olarak bu hususları da kapsar şekilde, asıl davada verilen kararın

kesinleştığının kabulü doğru olmamış, sonuçları değişmemekle birlikte hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir. ... Gecikme tazminatı kural olarak sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden, eserin eksiksiz ve ayıpsız olarak sözleşmeye uygun biçimde teslim edildiği tarihe kadar ya da arsa sahibinin sözleşmedeki teslim tarihinden önce bağımsız bölümü fiilen kullanmaya başladığı veya üçüncü kişiye kiraya verdiği ya da sattığı tarihe kadar istenebilir...

Karşı davada davalı yüklenici tarafından karşı davaya cevap dilekçesinde, inşaatın zamanında tamamlandığı ve arsa sahiplerine teslim edildiği savunulmuş olup, delil listesinde de tanık deliline dayanılmıştır. Davalı yüklenici teslim olgusunu tanık dahil her türlü delille kanıtlayabileceğinden, davalı vekilinden tanıklarının isim ve adresleri sorulup, beyanları alındıktan sonra sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, bu hususta herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın,

eksik incelemeye dayalı yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır...

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/7131

Karar No:2015/1305

K. Tarihi:2.3.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil, tazminat davasının bozma ilamına uyularak yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı asıl dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına, birleşen davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde asıl davada davacı-karşı davada davalı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Asıl davada davacı vekili, müvekkili yüklenici ile davalı arsa sahibi arasında ... mevkii 28 pafta 2736 parsel sayılı taşınmaza ilişkin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, müvekkilinin sözleşmeye uygun olarak inşaatı bitirip, teslim edilmesi gereken daireleri davalıya teslim ederek davalıdan dairelerin devrini talep ettiğini, davalının bir kısım dairelerin devrini gerçekleştirdiğini, ancak 2, 4 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının müvekkiline devredilmediğini ileri sürerek, söz konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının iptali ile müvekkili adına tescilini, uğranılan zarar ve sözleşme dışı yapılan masraflar için fazlaya dair haklarının ve tüm tazminat taleplerinin saklı

kalması kaydı ile 5.000,00 TL tazminatın temerrüt tarihinden itibaren işleyecek ticari avans faizi ile davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir.

Asıl davada davalı vekili, davacı yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre yerine getirmesi gereken edimlerini yerine getirmediğini, binada kat mülkiyetini kurmadığını, davacının kira ödeme yükümlülüğü olduğunu, eksikliklerin giderilmesi halinde müvekkilinin tapu devrine hazır olduğunu savunarak, davanın reddini istemiş ve açtığı karşı davada, binadaki eksik işlerin ...Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2009/252 D.iş dosyasında ayrıntılı olarak rapor edildiğini, bunların dışında müvekkiline düşen dairelerde de bir kısım eksiklikler bulunduğunu, inşaatın ruhsat tarihinden bir yıl sonra yani, 12.10.2007 tarihinden itibaren yüklenicinin kira ödeme yükümlülüğü bulunduğunu ileri sürerek, eksik işlerin tespiti ile ifasının sağlanmasını ve 11.700,00 TL kira bedelinin yasal faizi ile birlikte karşı davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir.

Karşı davada davalı vekili, karşı davanın reddini istemiştir. Mahkemece, asıl davanın kabulü ile dava konusu üç dairenin tapusunun iptali ile davacı adına tesciline, eksik işler bedeli olarak davacı tarafından depo edilen miktarın davalı arsa sahibine ödenmesine, bakiye istemin reddine, davalının dava açılmasına sebebiyet vermemesi nedeniyle yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına, reddedilen miktar üzerinden davalı lehine vekalet ücreti takdirine, karşı davanın reddine dair verilen karar, taraf vekillerinin temyizi üzerine Dairemizin 06.11.2012 tarih ve 3784 E., 6448K. .../...

S.2.

sayılı ilamıyla, asıl davada davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddiyle, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılan tapu paylarına hak kazanabilmesi için inşaatı sözleşmesine, plan ve projesi ile imar mevzuatına uygun bir şekilde tamamlaması gerektiği, taraflar arasındaki 04.05.2006 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin 15 ve sözleşmenin teknik şartlar bölümünün 22. maddelerinde yükleniciye verilecek

dairelerin hangi şartlarda devredileceğinin kararlaştırıldığı, buna göre, inşaatın beşinci katının betonu atıldıktan sonra bir dairenin satışının verileceğinin, kalan dairelerin tapusunun ise yüklenicinin sözleşmede taahhüt ettiği bütün şartları noksansız yerine getirip inşaatı bitirdiğinde arsa sahibi tarafından devredileceğinin kararlaştırıldığı, bu durumda bir daire hariç inşaatın tümüyle bitirilmesinden sonra yüklenicinin bağımsız bölümlerin tapusunu talep edebileceği, yapılan yargılama sonucunda, yüklenicinin dava açılmadan önce üç dairenin tapusunu aldığı, ancak inşaatı tümüyle bitirmediği ve eksik iş bulunduğu tespit edildiğine göre, davalının tapu devri yapmamasının haklı olduğunun anlaşıldığı ve bu doğrultuda harç ve yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakıldığı halde de asıl davada yargılama sırasında kendisini vekille temsil ettiren davalı yararına vekalet ücretine hükmedilmemesinin doğru olmadığı, diğer yandan, sözleşmenin 5. maddesinde, inşaat süresinin ruhsat tarihinden itibaren başlamasının kararlaştırılmış olmasına göre, sözleşme gereğince alınması gereken veya alınmış ilk ruhsat tarihinin araştırılarak, tespit edilen tarihten itibaren teslimi gereken tarihin saptanıp, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin tesliminde gecikme olup olmadığının değerlendirilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile son yapı ruhsat tarihinden itibaren sürenin hesaplanarak karar verilmesinin de usul ve yasaya aykırı bulunduğu belirtilerek, asıl davada davalı-karşı davada davacı yararına bozulmuştur.

Mahkemece, bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda; asıl davada verilen karar kesinleştiğinden yeniden karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi yoluna gidildiği, ancak, bozma ilamı doğrultusunda asıl davada davalı-karşı davada davacı yararına vekalet ücreti takdir edildiği, karşı davada ise ruhsat tarihi tesbit edilerek dosyanın bilirkişiye tevdi edildiği, sunulan bilirkişi raporuna göre, karşı davada davacının yapılan ödeme düşüldüğünde 9.500,00 TL alacaklı olduğunun anlaşıldığı gerekçesiyle, asıl dava kesinleşmekle karar verilmesine yer olmadığına, dava değeri 340.000,00 TL

üzerinden karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca hesap ve takdir edilen 25.600,00 TL nispi vekalet ücretinin asıl davada davacı -karşı davada davalıdan alınarak asıl davada davalı-karşı davada davacıya verilmesine, karşı davanın kısmen kabulü ile 9.500,00 TL'nin karşı dava tarihi 15.10.2009 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile asıl davada davacı -karşı davada davalıdan alınarak asıl davada davalı-karşı davada davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Kararı, asıl davada davacı – karşı davada davalı vekili temyiz etmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, mahkemece uyulan bozma kararı gereğince hüküm verilmiş olmasına ve bozmanın kapsamı dışında kesinleşmiş olan yönlerde ilişkin temyiz itirazları incelenemeyeceğine göre, asıl davada davacı-karşı davada davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2- Asıl davada davacı vekilinin diğer temyiz itirazlarına gelince;

Mahkemece verilen 16.02.2012 tarihli ilk karar ile asıl davada yargılama giderleri ve harcın davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmiş olup, asıl davada tapu iptal ve tescile ilişkin hüküm taraflarca temyiz edilmediğinden bahisle kesinleştirilmiştir. Asıl davada davacı vekilinin yargılama giderlerine yönelik temyiz itirazları 06.11.2012 tarihli bozma ilamının .../...

S.3.

birinci bendi ile reddedilmiş ise de, taraf vekillerinin, asıl davaya yönelik tüm temyiz itirazlarının reddi suretiyle asıl davaya yönelik onama kararı verilmiş olmayıp, asıl davada davalı yararına vekalet ücretine yönelik bozma yapılmış ve bozmaya uyularak karar verilmiştir. Temyize konu edilip, bozma kapsamı dışında bırakılan hususlarda diğer taraf lehine usuli kazanılmış hak oluşur ise de, hükmün henüz tüm taraflar yönünden kesinleşmiş olduğundan söz edilemez. Bu durumda mahkemece, usuli kazanılmış haklar gözetilerek ilk kararda hüküm altına alınan yargılama giderleri ve harç yönünden ilk

karar gibi hüküm kurulması gerekirken, yanılıgılı olarak bu hususları da kapsar şekilde, asıl davada verilen kararın kesinleştiiğinin kabulü doğru olmamış, sonuçları değışmemekle birlikte hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir.

Diğer yandan, asıl dava tarihinin gerekçeli karar başlığında doğru yazılmaması hatalı olmuştur.

3-Karşı davada davalı vekilinin temyiz itirazlarına gelince; Gecikme tazminatı kural olarak sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden, eserin eksiksiz ve ayıpsız olarak sözleşmeye uygun biçimde teslim edildiği tarihe kadar ya da arsa sahibinin sözleşmedeki teslim tarihinden önce bağımsız bölümü fiilen kullanmaya başladığı veya üçüncü kişiye kiraya verdiği ya da sattığı tarihe kadar istenebilir.

Karşı davada davalı yüklenici tarafından karşı davaya cevap dilekçesinde, inşaatın zamanında tamamlandığı ve arsa sahiplerine teslim edildiği savunulmuş olup, delil listesinde de tanık deliline dayanılmıştır. Davalı yüklenici teslim olgusunu tanık dahil her türlü delille kanıtlayabileceğinden, davalı vekilinden tanıklarının isim ve adresleri sorulup, beyanları alındıktan sonra sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, bu hususta herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın, eksik incelemeye dayalı yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır.

Diğer yandan, karşı dava tarihinin gerekçeli karar başlığında doğru yazılmaması hatalı olmuştur.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, asıl davada davacı-karşı davada davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) ve (3) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, asıl davada (sonuçları değışmemek üzere), karşı davada davalı yararına **BOZULMASINA**, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 02.03.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.