

Davacıların kat karşılığı
inşaat sözleşmesi gereği
davalı kooperatife vermeyi
kabul ettikleri ... ada ...
parsel numaralı taşınmaz
halen davacılar adına kayıtlı
ise, davacıların kat
karşılığı inşaat sözleşmesini
sürdürme iradeleri de dikkate
alınarak, ... ada ... parselin
davalı kooperatif adına
tescili karşılığı -birlikte
ifa suretiyle- kat karşılığı
inşaat sözleşmesi gereği
davacılara verilmesi gereken
... ada ... parsel üzerindeki
yapının ... no'lu bağımsız
bölümlerinin dava

**dilekçesindeki istemleri
doğrultusunda davacılar adına
tesciline karar verilmesi
gerekirken, tek taraflı irade
beyanı ile ve mahkeme kararı
olmaksızın kat karşılığı
inşaat sözleşmesinin
feshedilemeyeceği gözden
kaçırılarak davanın
reddedilmesi doğru
olmamıştır.**

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

E: 2007/546 K: 2007/2750 K.T.: 25.04.2007

Yukarıda gün ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen incelenmesi davacılar vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacılar vekili avukat Sefer Gök geldi. Davalı SS Göçoğlu Konut Yapı Kooperatifi ve Yakup Kökten vekili ile davalılar Halil Koç ve Havva Can gelmediler. Temyiz dilekçesinin süresi içerisinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan davacı avukatı dinlendikten sonra eksiklik sebebiyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu

işin gereği konuşulup düşünüldü:

Taraflar arasındaki uyuşmazlık Kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, kararı davacı arsa sahipleri vekili temyiz etmiştir.

Arsa sahibi davacılar ve davalılardan Halil Koç ile davalı yüklenici arasındaki 20.02.1998 günlü sözleşme kat karşılığı inşaat yapımına ait olup, noterde düzenleme biçiminde yapılmıştır. Davacı arsa sahipleri bu sözleşme uyarınca kendilerine verilmesi gereken 4. normal kattaki 14, 15 ve 16 no.lu dairelerin kat irtifakı tesisi sırasında sair arsa sahibi olan davalı Halil Koç adına kat irtifakının kurulduğunu, davalı Halil'in de 15 no.lu daireyi davalı Havva Can'a, 16 no.lu daireyi de davalı Yakup Kökten'e 20.02.2003 gününde tapudan devrettiğini, davalıların bu dairelerin Halil Koç'a ilişkin olmadığını, davacılara ilişkin olduğunu bilerek kötüniyetle daireleri satın aldıklarını belirterek 14, 15 ve 16 no.lu taşınmazların adlarına tesciline karar verilmesini istemişlerdir.

Eser (istisna) sözleşmelerinde akdin feshi iradesinin karşı tarafa ulaşmasıyla fesih olanaklı ise de, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri arsa payının devrini içermesi sebebiyle Dairemizin yerleşmiş içtihatları gereğince karşı tarafın kabulü yoksa, tek taraflı feshedilemez, feshe hakim karar verir (15.H.D. 30.03.1992 tarih E.5811 K.1630 s. kararı, 10.06.1999 tarih 1999/1658 E.-1999/2437 K., Y.K.D. Mart 2000 s-404-405, 21.03.2006 tarih 2005/1712 E.-2006/1639 K. Y.K.D. Ekim 2006 s.1634-1635). Bu sebeple mahkemenin davalı yüklenicinin keşide ettiği 26.11.2001 günlü ihtarla sözleşmenin tek taraflı olarak feshedildiğine dair görüşünde isabet bulunmamaktadır.

Davacı arsa sahipleri feshi kabul etmediklerini, sözleşme uyarınca kendi edimleri olan 177 ada 11 parselin yüklenici şirket adına tesciline hazır olduklarını gerek yargılama

sırasında gerekse temyiz dilekçesinde açıklamışlardır. Görüldüğü gibi fesih konusunda taraf iradeleri birleşmemiştir. Davalı yüklenici sözleşmenin feshini sağlamak amacıyla dava açtığını veya elinde feshe ait bir yargı kararı bulunduğunu iddia ve ispat edememiştir. 0 durumda noterde düzenleme biçiminde yapılan 20.02.1998 tarihli sözleşmenin yürürlükte olduğunun kabulü gerekir.

Anılan sözleşme hükümleri bir tüm olup, davacı arsa sahiplerine ilişkin 177 ada 11 parselin yükleniciye verilmesi karşılığında, davacılara verilecek bağımsız bölümlerin sair arsa sahibi Halil Koç'a ilişkin 352 ada 1 parsel üzerine yapılacak binadan verileceği sözleşmede yazılıdır. Aynı biçimde davacılara ilişkin arsa üzerine yapılacak binadaki bağımsız bölümlerde arsa sahibi Halil ile davalı kooperatif arasında paylaşılacaktır. 352 ada 1 parselin maliki davalı Halil Koç ile yüklenici kooperatif arasında daha sonra düzenlenen 08.02.2002 günlü asıl ve 14.03.2002 günlü ek sözleşmelerle anılan parsel üzerinde yapılan inşaattaki bağımsız bölümlerin paylaşılması, davacılar ile davalı kooperatif arasında geçerliliğini sürdüren 20.02.1998 günlü sözleşme gereğince, davalı kooperatifi 352 ada 1 parsel üzerindeki binadan 14, 15 ve 16 no.lu bağımsız bölümleri davacılara verme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Dava konusu dairelerden 14 no.lu bağımsız bölümün davalı Halil Koç, 15 no.lu bağımsız bölümün davalı Havva Can, 16 no.lu bağımsız bölümün davalı Yakup Kökten adına tapuda kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Davalı Havva Can 15 no.lu bağımsız bölümü kooperatif üyesi olan kocası Hasan Can'ın payı olarak tapuda devralmıştır. Bu halde dosyadaki 27.04.2002 günlü Samsun 5. Noterliği'nce düzenlenmişde dikkate alındığında, davalılar Havva Can ve Yakup Kökten'in kooperatif ortaklığı sebebiyle bağımsız bölümlerin tapularını edindikleri sonucuna varılmaktadır. Davacılarla yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde davalı Halil Koç'un arsa sahibi olarak imzasının bulunduğu ve davalı kooperatifin de yüklenici olduğu dikkate

alındığında, davalı Halil Koç ve kooperatif halefi olarak bağımsız bölüm tapusunu edinen davalılar Yakup Kökten ve Havva Can'ın iyiniyetli olduklarından söz edilemez.

0 halde, davacıların kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davalı kooperatife vermeyi kabul ettikleri 177 ada 11 parsel numaralı taşınmaz halen davacılar adına kayıtlı ise, davacıların kat karşılığı inşaat sözleşmesini sürdürme iradeleri de dikkate alınarak, 177 ada 11 parselin davalı kooperatif adına tescili karşılığı -birlikte ifa suretiyle- kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davacılara verilmesi gereken 352 ada 1 parsel üzerindeki yapının 14, 15 ve 16 no.lu bağımsız bölümlerinin dava dilekçesindeki istemleri doğrultusunda davacılar adına tesciline karar verilmesi gerekirken, tek taraflı irade beyanı ile ve mahkeme kararı olmaksızın kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilemeyeceği gözden kaçırılarak yazılı biçimde davanın reddedilmesi doğru olmamıştır.

Mahkemece yapılacak iş, davacılar adına kayıtlı olduğu iddia edilen Alanlı Köyü 177 ada 11 parsel numaralı taşınmazın tapu kaydı getirilerek, bu taşınmaz davacılar adına tapuda kayıtlı ise birlikte ifa kuralı gereği kooperatif adına tescili ile birlikte dava dilekçesindeki istek doğrultusunda dava konusu Alanlı Köyü 352 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki yapının 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümlerinin de davalı hakiki şahıslar adına kayıtlı olan tapularının iptal edilerek davacılar adına tapuya kayıt ve tescilinden, şayet 177 ada 11 parsel numaralı taşınmaz davacılar tarafından elden çıkarılmış ve bu sebeple davacılar adına kayıtlı değilse davanın reddedilmesinden ibarettir.

Kararın bu sebeplerle bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarıda açıklanan sebeplerle kararın davacılar yararına BOZULMASINA, 450,00 YTL duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davacılara verilmesine, ödedikleri temyiz peşin harcının istem

halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 25.04.2007 tarihinde oybirliđi ile karar verildi.