

davalı ...Bankası A.Ş. vekili,
müvekkili bankanın
sözleşmenin tarafı
olmadığından husumet
yöneltilmeyeceğini,
sözleşmenin usulüne uygun
olmayıp tapu kütüğüne de şerh
edilmediğini, müvekkili
bankanın tapu kaydına
güvenerek iyiniyetle hak
sahibi olduğunu, dava konusu
213 BB no'lu bağımsız bölümle
birlikte diğer bağımsız
bölümler üzerine de ipotek
tesis edildiğini savunarak,
davanın husumet ve tüm
talepler yönünden reddine
karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre, dava konusu iş merkezinin tamamlanarak faaliyete geçtiği, davacıya ait bağımsız bölümün kendisine teslim edildiği, protokol gereği bağımsız bölümün tapusunu davacıya verilmesi gerektiği, davalı kooperatif vekilinin de bu hususu cevap dilekçesinde açıkça kabul ettiği, ipoteğin kaldırılması talebi konusunda ise, ipotek bedeli üzerinden belirlenen nispi harcın ikmal edilmesi ve ipotek alacaklısına ayrıca husumetin yöneltilmesi gerektiği,

ancak, davacının dava açıldığı esnada ipotek alacaklısına husumet yöneltmeyip daha sonra verdiği dahili dava dilekçesi ile ve gerekli nispi harcı yatırmaksızın dilekçesini tebliğ ettirdiği, bu durumda ...Bankası A.Ş. yönünden usulüne göre açılmış bir dava bulunmadığı, bu nedenle hakkında hüküm kurulmadığı, davacının geriye etkili fesih talebinde bulunmayıp sözleşme hükümleri gereğince talepte bulunduğundan ayrıca harç yatırması gerektiği, ayrıca ipotek akit tablosunda her

bir bağımsız bölümün ipotek bedelinin tamamından sorumlu olduğu, davalının kabul beyanını içeren cevap dilekçesini ön inceleme duruşmasından önce sunduğundan, kabul beyanının delillerin toplanmasından evvel sunulduğu sonucuna varılarak Harçlar Yasasının 22. maddesine göre 1/3 oranında nispi harç uygulandığı, davacı yararına yarılı oranda vekalet ücretine hükmedildiği. davalı kooperatif davanın açılmasına sebebiyet verdiğinden yargılama

giderlerinin tamamından sorumlu tutulduğu, ...Bankası A.Ş. Yönünden usulüne göre açılmış dava bulunmadığından ipoteğin fekki talebi ile ilgili olarak bir değerlendirme yapılmadığı gerekçeleriyle, davacının davasının davalı ... Yapı Kooperatifi Başkanlığı yönünden kabulü ile, ...nolu bağımsız bölümün davalı kooperatif adına tam hisse ile kayıtlı olan tapu kaydının iptali ile davacı ... adına tapuya kayıt ve tesciline, dahili davalı yapılmak istenen ...Bankası

A.Ş. bakımından ipoteğin fekki talebi ile ilgili olarak bir karar verilmesine yer olmadığına, dava konusu edilen taşınmaz üzerindeki mevcut ipotek kaydının aynen devamına, mahkemece daha önce verilen tedbir kararının davalı kooperatif bakımından devamına, dahili davalı edilmek istenen ...Bankası A.Ş. lehine mevcut ipotekler bakımından ise iş bu karar tarihi itibarıyla kaldırılmasına karar verilmiştir. ... Mahkemece dahili davalı olarak kabul edilen ...Bankası A.Ş. yönünden

davanın bu şekilde görülmesi doğru olmayıp davacı tarafça adı geçen banka aleyhine ayrı bir dava açılması halinde, bu iki dosyanın birleştirilerek işin esasına girilip uygun sonuç dairesince hüküm kurulması gerekirken, adı geçen bankanın dahili davalı olarak kabul edilip yazılı şekilde karar verilmesinde isabet görülmediği gibi, davacıya ait bağımsız bölümün tüm taşınmaz miktarının içindeki arsa ipotek bedeline oranlanarak bu miktar üzerinden harcın ikmali gerektiği halde, tüm ipotek

**tutarı üzerinden, davacı
tarafa harç yatırılması
hususunda ara karar verilmesi
de ayrıca doğru
görölmemiştir.**

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

Esas No:2015/1142

Karar No:2015/8184

K. Tarihi:16.12.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davacı vekilince duruşmalı, davalı kooperatif vekilince duruşmasız olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı vekili Av. ... gelmiş olup, davalı tarafında gelen olmadığından, onların yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– KARAR –

Davacı arsa sahipleri vekili, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince müvekkiline ait arsanın kooperatife devri karşılığında 213 no'lu dükkanını teslim aldığını, ancak ihtara rağmen kat irtifak tapusunun

verilmediğini, davalı kooperatifin dükkan üzerinde ... Bankası lehine 20.000.000,00 TL'lik ipotek tesis ettirmiş olduğunu, müvekkilinin ipotek için izin vermemesi ve ödeme yükümlülüğü bulunmaması nedeniyle müvekkilinin dükkanı üzerine ipotek konulmaması gerektiğini, kooperatifin 2008 yılında kat irtifakı kurmasına rağmen tapuyu vermediğini ileri sürerek, davacıya isabet eden ... no'lu bağımsız bölümün davalı adına olan tapu kaydı üzerin konulan ipoteğin iptaline, davacı adına tapuya tesciline karar verilmesini istemiş, bilahare sunduğu dilekçe ile ipotek alacaklısı ...Bankası AŞ'nin davaya dahil edilmesine, taşınmaz üzerinde ... lehine konulan ipoteğin iptaline, taşınmazın takyidatsız olarak davacı adına tapuya tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı kooperatif vekili, iş merkezinin tamamlanarak iskana açıldığını, ihtiyaç nedeniyle ...Bankası A.Ş.'den kredi sözleşmesine istinaden çekilen 20.000.000,00 TL kredi karşılığında taşınmaz ve tüm bağımsız bölümler üzerine ipotek konulduğunu, borç tamamen ödeninceye kadar teminatların devam edeceğini, ipoteğin fekkinin banka yetkisinde olduğunu savunarak, davacının kendisine tahsis edilen 213 no'lu bağımsız bölüme dair tapunun üzerindeki ipotek yükü ile birlikte kabulü halinde veya ipotek alacaklısı bankanın muvafakatinin temini ile davacıya tahsis edilmiş 213 bağımsız bölüm nolu yeri tapuda davacı üzerine devir ve temlike hazır olduklarını, aksi halde davanın esastan reddine karar verilmesini istemiştir.

Dahili davalı ...Bankası A.Ş. vekili, müvekkili bankanın sözleşmenin tarafı olmadığından husumet yöneltilemeyeceğini, sözleşmenin usulüne uygun olmayıp tapu kütüğüne de şerh edilmediğini, müvekkili bankanın tapu kaydına güvenerek iyiniyetle hak sahibi olduğunu, dava konusu 213 BB no'lu bağımsız bölümle birlikte diğer bağımsız bölümler üzerine de ipotek tesis edildiğini savunarak, davanın husumet ve tüm talepler yönünden reddine karar verilmesini istemiştir. Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre, dava konusu iş merkezinin tamamlanarak faaliyete geçtiği, davacıya ait bağımsız bölümün kendisine teslim edildiği, protokol gereği bağımsız bölümün

tapusunu davacıya verilmesi gerektiği, davalı kooperatif vekilinin de bu hususu cevap dilekçesinde açıkça kabul ettiği, ipoteğin kaldırılması talebi konusunda ise, ipotek bedeli üzerinden belirlenen nispi harcın ikmal edilmesi ve ipotek alacaklısına ayrıca husumetin yöneltilmesi gerektiği, ancak, davacının dava açıldığı esnada ipotek alacaklısına husumet yöneltmeyip daha sonra verdiği dahili dava dilekçesi ile ve gerekli nispi harcı yatırmaksızın dilekçesini tebliğ ettirdiği, bu durumda ...Bankası A.Ş. yönünden usulüne göre açılmış bir dava bulunmadığı, bu nedenle hakkında hüküm kurulmadığı, davacının geriye etkili fesih talebinde bulunmayıp sözleşme hükümleri gereğince talepte bulunduğu, ayrıca harç yatırması gerektiği, ayrıca ipotek akit tablosunda her bir bağımsız bölümün ipotek bedelinin tamamından sorumlu olduğu, davalının kabul beyanını içeren cevap dilekçesini ön inceleme duruşmasından önce sunduğundan, kabul beyanının delillerin toplanmasından evvel sunulduğu sonucuna varılarak Harçlar Yasasının 22. maddesine göre 1/3 oranında nispi harç uygulandığı, davacı yararına yarı oranda vekalet ücretine hükmedildiği. davalı kooperatif davanın açılmasına sebebiyet verdiğinden yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulduğu, ...Bankası A.Ş. Yönünden usulüne göre açılmış dava bulunmadığından ipoteğin fekki talebi ile ilgili olarak bir değerlendirme yapılmadığı gerekçeleriyle, davacının davasının davalı ... Yapı Kooperatifi Başkanlığı yönünden kabulü ile, ...nolu bağımsız bölümün davalı kooperatif adına tam hisse ile kayıtlı olan tapu kaydının iptali ile davacı ... adına tapuya kayıt ve tesciline, dahili davalı yapılmak istenen ...Bankası A.Ş. bakımından ipoteğin fekki talebi ile ilgili olarak bir karar verilmesine yer olmadığına, dava konusu edilen taşınmaz üzerindeki mevcut ipotek kaydının aynen devamına, mahkemece daha önce verilen tedbir kararının davalı kooperatif bakımından devamına, dahili davalı edilmek istenen ...Bankası A.Ş. lehine mevcut ipotekler bakımından ise iş bu karar tarihi itibarıyla kaldırılmasına karar verilmiştir.

Kararı, davacı arsa sahibi vekili ve davalı yüklenici kooperatif vekili temyiz etmiştir.

Mahkemece dahili davalı olarak kabul edilen ...Bankası A.Ş. yönünden davanın bu şekilde görülmesi doğru olmayıp davacı tarafça adı geçen banka aleyhine ayrı bir dava açılması halinde, bu iki dosyanın birleştirilerek işin esasına girilip uygun sonuç dairesince hüküm kurulması gerekirken, adı geçen bankanın dahili davalı olarak kabul edilip yazılı şekilde karar verilmesinde isabet görülmediği gibi, davacıya ait bağımsız bölümün tüm taşınmaz miktarının içindeki arsa ipotek bedeline oranlanarak bu miktar üzerinden harcın ikmali gerektiği halde, tüm ipotek tutarı üzerinden, davacı tarafa harç yatırılması hususunda ara karar verilmesi de ayrıca doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, hükmün BOZULMASINA, bozma nedenine göre taraf vekillerinin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalıdan alınarak Yargıtay duruşmasında vekili ile temsil edilen davacıya verilmesine, peşin alınan harçların istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 16.12.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.