

ek sözleşmelerle akaryakıt istasyonu imâl ve inşa işinin KDV dahil *TL götürü bedelle üstlenildiği, işe başlanarak*tarihli hakedişlerin düzenlendiği, %30 avans bakiyesi ile hakediş bedelleri ödenmediğinden geçici kabul aşamasında işin durdurulması hk

15. Hukuk Dairesi

2018/2855 E. , 2018/3585 K.

“İçtihat Metni”

hakediş bedelleri ödenmemesi

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davalı ... vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili Avukat ... ile davalı ... Petrol A.Ş. Vekili Avukat ... ve davalı ... vekili Avukat ... geldi. Davalı ... İnşaat San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. yetkilisi gelmedi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları

dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmâl edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünöldü:

– K A R A R –

Dava, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893/3 ve 895. maddelerine dayanılarak açılmış yapı alacaklısı ipoteği (inşaatçı ipoteği) tesciline ilişkindir.

Davacı ... Mühendislik İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. alt taşeron (yapı alacaklısı), davalılardan ... İnşaat San. ve Dış Tic. Ltd. Şti yüklenici, ... Petrol A.Ş. iş sahibi (intifa hakkı sahibi), ...'de taşınmaz malikidir.

Davada, davalılardan ... ile imzalanan 06.02.2008 tarihli sözleşme ve 15.04.2008, 29.04.2008, 15.05.2008 tarihli ek sözleşmelerle akaryakıt istasyonu imâl ve inşa işinin KDV dahil 665.697,00 TL + 115.845,32 TL + 34.558,54 TL + 3.752,40 TL = 819.853,26 TL götürü bedelle üstlenildiği, 27.03.2008 tarihinde işe başlanarak 16.05.2008 ve 24.07.2008 tarihli hakedişlerin düzenlendiği, %30 avans bakiyesi ile [hakediş](#) bedelleri ödenmediğinden geçici kabul aşamasında işin durdurulduğu, davalı ...'in aciz halinde olup ödeme yapmadığı, diğer davalıların da alacağı tanımadıkları iddia edilerek TMK'nın 893/3 ve 895. maddeleri uyarınca davalılardan ... adına kayıtlı ... ili ... ilçesi ... köyü ... mevkii ... pafta ... parsel nolu taşınmaz üzerine inşaatçı ipoteği tesis edilmesi talep ve dava edilmiştir.

Hakedişlerin ödenmemesi

Davalı ... cevabında, dava konusu taşınmazın maliki olmayıp intifa hakkı sahibi olduğunu, yapım işini davalı ...'e verdiğini, ...'in yükümlölüklerini yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmesinin feshedildiğini ve hakkında ... Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2008/470 Esas sayılı dosyasıyla tazminat davası açıldığını, davacı ile akdi ilişkisinin bulunmadığını, davacının alacağının davalı ...'le imzaladığı sözleşmelerden kaynaklandığını, davacının muhatabının alacak talebi yönünden davalı ..., inşaat ipoteği yönünden ise davalı ... olduğunu,

TMK'nın 893/3. maddesine göre kanuni ipotek tesis edilebilmesi için inşaatın tamamlanmış ve 3 ay içinde tescil isteminde bulunulmuş olması gerektiğini, inşaat bitirilmemiş ve teslim edilmemişse kanuni ipotek talebinde bulunulamayacağını,

davacının dava dilekçesinde inşaatın tamamlanmadığını ve teslim edilmediğini kabul ve ikrar ettiğini, davacı tarafından yaptırılan delil tespitleriyle de inşaatın tamamlanmadığının ve teslim edilmediğinin sabit olduğunu, intifa hakkına dayanarak davacı hakkında ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/262 Esas sayılı dosyasıyla müdahalenin önlenmesi davası açtıklarını, dava konusu taşınmazın bu dosyadan verilen ihtiyati tedbir kararı ile kendilerine teslim edildiğini, mahkeme kararıyla tedbiren teslim edilen taşınmazlara kanuni ipotek tesis edilemeyeceğini savunarak haklarındaki davanın taraf sıfatı yokluğu ve esasdan reddini istemiştir.

Davalı ... cevabında, davacı tarafından davalılar aleyhine ... 2. İcra Müdürlüğü'nün 2008/17967 sayılı dosyası ile icra takibi başlatıldığını, takibe itiraz ettiklerini, davacı tarafından açılan itirazın iptâli davası sonunda ... 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 14.02.2011 tarih 2008/503 Esas- 2011/54 Karar sayılı ilamı ile kendisi ve ... hakkında açılan davanın pasif husumet yokluğundan reddedildiğini, davacı tarafından kendisine yöneltilebilecek aynı veya şahsi bir hakkın bulunmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Hakediş Ödemeleri Yapmayan İşveren

Davalı ... davaya cevap vermemiş ve duruşmalara katılmamıştır. Mahkemece, davacının alacağının davalı ...'le imzaladığı sözleşmeden kaynaklandığı, sözleşmeler ancak tarafları arasında borç doğuracağından sözleşmenin tarafı olmayan davalı malik ...'nin borçtan sorumlu olmadığı, nitekim ... 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 14.02.2011 tarih 2008/503 Esas- 2011/54 Karar sayılı kararı ile davalı malik ... ve intifa hakkı sahibi ... hakkındaki davanın sıfat yokluğundan reddedildiği,

taşınmazdaki değer artışı davalı malik ile davalı ... arasındaki intifa sözleşmesinden kaynaklandığından sebepsiz zenginleşmenin de meydana gelmediği, yapı ipoteğinin diğer ipotek çeşitleri gibi bir alacak doğurmadığı, bu ipoteğin malik tarafından tanınan veya mahkeme kararıyla sorumlu olduğu tespit edilen yapı alacaklarının teminatı olduğu, somut olayda davacının alacağına davalı malik tarafından kabul edilmediği gibi sorumlu olduğunun mahkemece de tespit edilmediği gerekçeleri ile dava reddedilmiş,

kararın davacı vekiline temyizi üzerine Dairemizin 19.11.2014 tarih, 2014/4356 Esas, 2014/6677 Karar sayılı ilamı ile karar bozulmuş ve mahkemece yeniden yapılan yargılamada bozmaya uyma kararı verilmiş ve 10.05.2017 tarih, 2016/468 Esas,2017/174 karar sayılı karar ile davalılardan, ... Petrol A.Ş. ve ... İnşaat San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.

yönünden taraf sıfatı yokluğu nedeniyle pasif husumetten red, davacının inşaat alacağına tespitinin konusuz kalması nedeniyle esas hakkında karar verilmesine yer olmadığına, davanın davalı ... yönünden kabulüne karar verilmiş, verilen karar davalı ... tarafından yasal süresi içerisinde temyiz edilmiştir.

Hakediş ile ilgili Yargının kararı

Taraflar arasındaki uyumsuzluk, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893 ve devamı maddelerinde düzenlenen yapı alacaklısı ipoteği (inşaatçı ipoteği) tesciline ilişkindir.

Mahkemece temyize konu son karar ile davanın davalı ... yönünden kabulüne karar verilerek ... ili ... İlçesi, ... köyü ... Ada ... parsel (eski ... parsel) üzerine 650.496,00 TL bedelli kanuni ipotek konulmasına karar verilmiştir. Dava konusu taşınmaz dava açıldığı sırada ... parsel sayılı taşınmaz iken yapılan toplulaştırma ile taşınmazı ... ada ... parsel olmuş ve bu parsel sonradan yapılan ifraz ile ... Ada ... ve ... parsellere ifrazen tescil edilmiştir. İfraz ve tescilden sonra ... nolu parsel davalı ... tarafından dava dışı ...'ye satılarak bu 3. kişi adına

tescil edilmiştir. Mahkemece bu 3. kişi adına kayıtlı taşınmaz maliki aleyhine usulüne uygun bir dava açılmadan ve usulü işlemler yerine getirilmeden dava dışı 3. kişi adına kayıtlı bulunan taşınmazın tesciline karar verilmesi mümkün değildir. Dava dışı 3. kişi adına kayıtlı olan bir taşınmazla ilgili verilen kararın icra ve infaz kabiliyeti olamaz. İnfaz kabiliyeti olmayan bir karar verilmesi usul ve yasaya uygun bulunmamış, kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir.

0 halde mahkemece yapılacak iş; üzerine kanuni ipotek tesis edilen ... Ada ... parsel sayılı taşınmazın son tapu kaydının celp edilerek bu taşınmaza malik olan davanın tarafları dışında maliklerin usulüne uygun şekilde dava açılmasından sonra bu dosya ile birleştirilmesi sağlanarak sonucuna göre karar vermektten ibaret olmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün davalı ... yararına **BOZULMASINA**, 1.630,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davacıdan alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan davalı ...'ye verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalı ...'ye geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 04.10.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

