

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İptali!

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2007/546

K. 2007/2750

T. 25.4.2007

- KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI (Noterde Düzenleme Şeklinde Yapılan – Akdin Karşı Tarafın Kabulü Olmadığı Sürece Feshedilemeyeceği)
- TAPU İPTALİ VE TESCİL (Davacıların Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesini Sürdürme İradelerinin Devam Ettiği – Akdin Tek Taraflı Feshedilemeyeceği)
- SÖZLEŞMENİN FESHİ (Arsa Payı Karşılığı İnşaat – Karşı Tarafın Kabulü Olmadığı Sürece Feshedilemeyeceği)

818/m. 355

4721/m. 1024, 1025

ÖZET : Sözleşme kat karşılığı inşaat yapımına ilişkin olup, noterde düzenleme şeklinde yapılmıştır. Eser (istisna) sözleşmelerinde akdin feshi iradesinin karşı tarafa ulaşmasıyla fesih olanaklı ise de, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri arsa payının devrini içermesi nedeniyle karşı tarafın kabulü yoksa, tek taraflı feshedilemez, feshe hakim karar verir. Bu nedenle mahkemenin davalı yüklenicinin keşide ettiği ihtarla sözleşmenin tek taraflı olarak feshedildiğine dair görüşünde isabet bulunmamaktadır. Davacı arsa sahipleri feshi kabul etmediklerini, sözleşme uyarınca kendi edimleri olan 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 ilişkin bir yargı kararı bulunduğunu iddia ve ispat edememiştir. O halde noterde düzenleme şeklinde yapılan sözleşmenin yürürlükte olduğunun kabulü gerekir.

Davacılarla yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde davalının arsa sahibi olarak imzasının bulunduğu ve davalı kooperatifin de yüklenici olduğu dikkate alındığında, davalı ve kooperatif halefi olarak bağımsız bölüm tapusunu edinen diğer davalıların iyiniyetli olduklarından sözedilemez. Bu durumda bağımsız bölümlerin davacılar adına tescili gerekirken tersi yönde karar verilmesi yerinde değildir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki 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 içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan davacı avukatı dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : 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 tarihli sözleşme kat karşılığı inşaat yapımına ilişkin olup, noterde düzenleme şeklinde yapılmıştır. Davacı arsa sahipleri bu sözleşme uyarınca kendilerine verilmesi gereken 4. normal kattaki 14, 15 ve 16 nolu dairelerin kat irtifakı tesisini sırasında diğer arsa sahibi olan davalı Halil Koç adına kat irtifakının kurulduğunu, davalı Halil'in de 15 nolu daireyi davalı Havva Can'a, 16 nolu daireyi de davalı Yakup Kökten'e 20.02.2003 tarihinde tapudan devrettiğini, davalıların bu dairelerin

Halil Koç'a ait olmadığını, davacılara ait olduğunu bilerek kötüniyetle daireleri satın aldıklarını belirterek 14, 15 ve 16 nolu 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 nedeniyle Dairemizin yerleşmiş içtihatları gereğince karşı tarafın kabulü yoksa, tek taraflı feshedilemez, feshe hakim karar verir (15.H.D. 30.03.1992 gün E.5811 K.1630 sayılı kararı, 10.06.1999 gün 1999/1658 E.-1999/2437 K., Y.K.D. Mart 2000 s-404-405, 21.03.2006 gün 2005/1712 E.-2006/1639 K. Y.K.D. Ekim 2006 s.1634-1635). Bu nedenle mahkemenin davalı yüklenicinin keşide ettiği 26.11.2001 tarihli 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 ilişkin bir yargı kararı bulunduğunu iddia ve ispat edememiştir. 0 halde noterde düzenleme şeklinde yapılan 20.02.1998 günlü sözleşmenin yürürlükte olduğunun kabulü gerekir.

Anılan sözleşme hükümleri bir bütün olup, davacı arsa sahiplerine ait 177 ada 11 parselin yükleniciye verilmesi karşılığında, davacılara verilecek bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi Halil Koç'a ait 352 ada 1 parsel üzerine yapılacak binadan verileceği sözleşmede yazılıdır. Aynı şekilde davacılara ait 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 tarihli asıl ve 14.03.2002 tarihli ek sözleşmelerle anılan parsel üzerinde yapılan inşaattaki bağımsız bölümlerin paylaşılması, davacılar ile davalı kooperatif arasında geçerliliğini sürdüren 20.02.1998 tarihli sözleşme gereğince, davalı kooperatifi 352 ada 1 parsel üzerindeki binadan 14, 15 ve 16 nolu bağımsız bölümleri davacılara verme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Dava konusu dairelerden 14 nolu bağımsız bölümün davalı Halil Koç, 15 nolu bağımsız bölümün davalı Havva Can, 16 nolu bağımsız bölümün davalı Yakup Kökten adına tapuda kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Davalı Havva Can 15 nolu bağımsız bölümü kooperatif üyesi olan kocası Hasan Can'ın payı olarak tapuda devralmıştır. Bu durumda dosyadaki 27.04.2002 tarihli Samsun 5. Noterliği'nce düzenlenmiş "Düzenleme Kura Tesbit Tutanağı"da dikkate alındığında, davalılar Havva Can ve Yakup Kökten'in kooperatif ortaklığı nedeniyle 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 sözedilemez.

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 nolu 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 şekilde 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 istem 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 nedenle davacılar adına kayıtlı değilse davanın reddedilmesinden ibarettir.

Kararın bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle kararın davacılar yararına **BOZULMASINA**, 450,00 YTL duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak Yargıtay duruşmasında vekille temsil olunan davacılara verilmesine, ödedikleri temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 25.04.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi