

Mahkemece, karar gerekçesinde arsa sahibince vekaletname verilmemesi nedeniyle yüklenici tarafından yapı kullanma izin belgesinin alınamayacağı belirtilmiştir. Taraflar arasındaki arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu nedenle, davacı yüklenicinin inşaatı anahtar teslimi olarak bitirip, yapı kullanma izin belgesini almış olarak teslim etmemesi nedeniyle cezai şart isteyemeyecektir. ... Dosyadaki diğer uyuşmazlık ise sözleşme uyarınca

yükleniciye verilmesi gereken bağımsız bölümlerin arsa sahibi tarafından yapılan satışlarınının yüklenici adına yapıp yapılmadığı konusudur. Mahkemece 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümlerin yüklenici adına arsa sahibi tarafından satıldığıının kabul edilmiş olması dosyadaki delillere ve oluşa da uygundur. Arsa sahibinin tüm bağımsız bölümleri davacıya devrettiğini savunmuş olması ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmamasından dolayı bir talebinin

bulunmadığı da gözetilerek, 9 no'lu bağımsız bölüm haricindeki bağımsız bölümler yönünden davanın reddine karar verilmesi doğru olmuştur. Ancak mahkeme tarafından, 9 no'lu bağımsız bölümün arsa sahibinin Kuşadası'ndaki dairesiyle takas edildiği iddiası üzerinde durulmamış, bu konu yeterince araştırılmamıştır. ... Bu durumda, mahkemece, dava konusu 9 no'lu bağımsız bölüm ile ilgili olarak, taraflardan davalının takas iddiası konusundaki delilleri de dahil olmak üzere

**delilleri sorulup, gerekli
inceleme ve araştırma
yapılarak sonucuna göre karar
verilmesi gerekirken eksik
incelemeyle yazılı şekilde
karar verilmesi doğru
olmamış, hükmün belirtilen
nedenlerle bozulması
gerekmiştir. ...**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/7273

Karar No:2015/7860

K. Tarihi:3.12.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tapu iptali tescil ve alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Davacı yüklenici vekili, taraflar arasında düzenlenen arsa

payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğı müvekkilinin inşaatı bitirdiğini, binadan yüklenici müvekkiline verilmesi kararlaştırılan 3, 4, 5, 6, 7 ve 9 no'lu BB'lerin müvekkiline verilmediğini, sözleşmede rayiç kira öngörüldüğünü, 7 nolu daireyi müvekkilinin ... isimli üçüncü kişiye sattığını, 6 no'lu dairenin ise davalı tarafından ...'a satılmış olduğunu ileri sürerek, sözleşme gereğince müvekkiline verilmesi gereken hisseye tekabül eden bağımsız bölümlerin tapusunun iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, aksi takdirde fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 5.000,00 TL bedelin 05.10.2010 temerrüt tarihinden itibaren yasal faiziyle tahsiline, sözleşmenin 9. maddesi gereğince şimdilik 5.000,00 TL cezai şartın 05.10.2010 tarihinden itibaren yasal faiziyle davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı arsa sahibi vekili, davacının müvekkilinin okuma yazması olmamasından faydalanarak kendisinin satın bedelini aldığı daireleri müvekkili satmış gibi dava açtığını, dairelerin ilk maliklerinin daireleri davacıdan aldığını gösterir belgelerin bulunduğunu, müvekkilinin sadece tapudaki satış işlemini yaptığını, davacının tüm edimlerini yerine getirmediğinden bir çok eksikliğin müvekkilince bedeli ödenerek yaptırıldığını, 9 no'lu dairenin ise müvekkiline ait Kuşadası'ndaki daireyle takas ettiklerini, davacının müvekkili adına sahte imzalar attığını, kimsenin kendi kötüniyetinden yararlanamayacağını belirterek, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre, davacı yüklenicinin sözleşme gereğince kendisine isabet edecek bağımsız bölümlerin tapusunu ve cezai şartı talep edilebilmesi için öncelikle anahtar teslimi verilmesi gereken bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgesinin davacı yüklenici tarafından alınması gerektiği, mahkemece bu hususta kendisine verilen uygun süreye rağmen bu edinimini yerine getiremediği, kaldı ki inşaat ruhsatının davacı yüklenici adına olması gerekirken davalı arsa sahibi adına inşaat ruhsatının alınması ve davalı arsa sahibinin de buna muvafakat etmemesi nedeniyle taşınmazları yüklenicinin sattığı ve satış bedelini aldığı yönündeki

savunması ve tapu kaydının 3. şahıslara davalı arsa malikince devredilmiş bulunması, celp edilen tapu kayıtlarının ve dinlenen tanık anlatımlarının davalının savunmasını doğrulamış bulunması nedeni ile davalı arsa sahibinin ve ruhsat sahibinin M.K'nın 2. maddesi gereğince kötü niyetinden söz etmek mümkün olmayacağından ve inşaatın yapı kullanma izin belgesinin davacı tarafından alınmasının artık olanaklı bulunmaması nedeni ile davacının tapu iptali tescil, bedel ve cezai şartı isteyemeyeceği, ancak imalat bedellerini talep edebileceğinden ve bu yönde davası bulunmaması nedeni ile dava kanıtlanmadığından davanın reddine karar verilmiştir. Kararı, davacı yüklenici ... vekili temyiz etmiştir.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptali ve tescil, olmadığı takdirde dava konusu taşınmazların bedelinin tahsili ve cezai şart istemlerine ilişkindir.

Taraflar arasında düzenlenen 18.04.2008 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile davalı arsa sahibine ait ...parseldeki arsa üzerinde bina yapılarak; 1,2,8 no'lu bağımsız bölümlerin anahtar teslimi olarak arsa sahibine verilmesi; 3,4,5,6,7,9 no'lu bağımsız bölümlerin ise yükleniciye bırakılması, yükleniciye devredilecek bağımsız bölümlerin pürüzsüz olarak devredilmemesi halinde bir hafta sonra geciken her gün için rayiç kira bedelinin cezai şart olarak ödenmesi kararlaştırılmıştır. Belediye tarafından gönderilen 08.11.2013 tarihli yazıda dava konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı bildirilmiştir. Dosya içerisinde bulunan tapu kaydının incelenmesinden dava konusu 9 no'lu bağımsız bölümün davalı arsa sahibi ... adına kayıtlı olduğu, diğer bağımsız bölümlerin ise dava dışı üçüncü kişilere satıldığı anlaşılmaktadır.

Mahkemece, karar gerekçesinde arsa sahibince vekaletname verilmemesi nedeniyle yüklenici tarafından yapı kullanma izin belgesinin alınamayacağı belirtilmiştir. Taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu nedenle, davacı yüklenicinin inşaatı anahtar teslimi olarak bitirip, yapı kullanma izin

belgesini almış olarak teslim etmemesi nedeniyle cezai şart isteyemeyecektir.

Dosyadaki diğer uyuşmazlık ise sözleşme uyarınca yükleniciye verilmesi gereken bağımsız bölümlerin arsa sahibi tarafından yapılan satışlarının yüklenici adına yapıp yapılmadığı konusudur. Mahkemece 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümlerin yüklenici adına arsa sahibi tarafından satıldığı kabul edilmiş olması dosyadaki delillere ve oluşa da uygundur. Arsa sahibinin tüm bağımsız bölümleri davacıya devrettiğini savunmuş olması ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmamasından dolayı bir talebinin bulunmadığı da gözetilerek, 9 no'lu bağımsız bölüm haricindeki bağımsız bölümler yönünden davanın reddine karar verilmesi doğru olmuştur. Ancak mahkeme tarafından, 9 no'lu bağımsız bölümün arsa sahibinin Kuşadası'ndaki dairesiyle takas edildiği iddiası üzerinde durulmamış, bu konu yeterince araştırılmamıştır.

Bu durumda, mahkemece, dava konusu 9 no'lu bağımsız bölüm ile ilgili olarak, taraflardan davalının takas iddiası konusundaki delilleri de dahil olmak üzere delilleri sorulup, gerekli inceleme ve araştırma yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, hükmün belirtilen nedenlerle bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, hükmün davacı yararına **BOZULMASINA**, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenden alınmasına, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 03.12.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.