

mahkemece öncelikle, gerek duyulursa yerinde yeniden keşif de yapılarak bilirkişiye inşaatın ne aşamada olduğu, getirildiği seviye ve eksiklikler varsa bunların ne olduğu ayrıntılı olarak incelettirilmeli ve rapor alınmalıdır. Bundan sonra sözleşmenin feshi gerekip gerekmediği, gerekiyorsa feshin geriye veya ileriye etkili yapılacağı değerlendirilmeli, diğer istek kalemleri de bunun sonucuna uygun hüküm altına alınmalıdır. Bu yönler üzerinde durulmadan eksik

arařtırma ve incelemeyle yazılı Őekilde hűkme varılması yanlıřtır. Őte yandan, davalılar inřaatta haksız deęil, sűzleřme ve űzerlerindeki tapu kayıtlarına dayanarak bulduklarından ve arsa sahibi ancak sűzleřmenin feshi ye tapuların iptalinden sonra iřgal varsa ecrimisil isteyebileceęinden, MK'nun 994. maddesi hűkműnce de, yűklenicinin inřaata yaptığı zorunlu ve yararlı giderler űdeninceye kadar hapis hakkı bulunduęu gűzden kaçıırılarak, ecrimisil ve elatmanın

önlenmesi istemlerinin kabulü de doğru olmamış kararın tüm bu nedenlerle bozulması gerekmiştir. Sonuç : Temyiz olunan kararın yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz eden davalılar yararına (BOZULMASINA),

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

Esas No:2002/6192

Karar No:2003/2460

K. Tarihi:6.5.2003

Mahalli mahkemesinden verilen hükmün temyizen tetkiki davalılardan Safiye vekili ile Kadir tarafından istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

Davacı arsa sahibi; yüklenicinin edimini yerine getirmediğini, inşaatı tamamlamadan terk ettiğini, haketmediği halde peşinen devredilen tapu kayıtlarını 3. kişilere temlik ettiğini iddia ederek sözleşmenin feshini, davalılar adına olan kayıtların iptalini, inşaaata vaki elatmalarının önlenmesini ve 5 milyar lira ecrimisilin tahsilini istemiş,

Mahkemece istemler hüküm altına alınmıştır.

Karar, davalılardan yüklenici ve ondan pay devralan davalı Safiye tarafından temyiz edilmiştir.

Uyuşmazlık, istisna sözleşmesinin bir türü olan arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesi çift tipli karma bir sözleşmedir. Bu tür sözleşmelerde bir yandan taşınmazdaki belli bir pay mülkiyetinin öbür tarafa geçirilmesi, diğer yandan bir eserin yapımı öngörülür, ilişkideki yüklenicinin ana edimi, sözleşmeye, fen kurallarına ve imar mevzuatına uygun inşaat yapmak, arsa sahibinin edimi ise yapılacak bu inşaat karşılık (bedel olarak) ona arsa payı devretmekten ibarettir.

Arsa payı devri işin bedeli olduğundan, bu bedele ancak eserin amaca uygun teslimi halinde hak kazanılır. Şayet, somut olayda olduğu gibi pay devri peşinen yapılmışsa, bu devir avans niteliğinde ve yükleniciye finans kolaylığı sağlamak için yapılmış olacağından yükleniciden geri istenebilir.

Kural olarak fesih, geriye etkili sonuçlar meydana getirir ise de, 25.1.1984 tarih ve 3/1 sayılı YİBK.'na göre inşaatın bitirilme oranının haklı gösterdiği hallerde feshin ileriye etkili yapılması olanaklıdır. Bu bakımdan mevcut inşaatın getirildiği seviyesinin saptanması davada önem kazanmaktadır. Zira, inşaat tamamlanmış veya kabulden kaçınılmayacak bir seviyeye getirilmişse, sözleşmenin feshini istemek iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz, iptal edilecek tapu kaydı oranı da ileriye etkili feshin sonuçlarına göre belirlenecektir.

Bu bakımdan mahkemece öncelikle, gerek duyulursa yerinde yeniden keşif de yapılarak bilirkişiye inşaatın ne aşamada olduğu, getirildiği seviye ve eksiklikler varsa bunların ne olduğu ayrıntılı olarak incelettirilmeli ve rapor alınmalıdır. Bundan sonra sözleşmenin feshi gerekip gerekmediği, gerekiyorsa feshin geriye veya ileriye etkili yapılacağı değerlendirilmeli, diğer istek kalemleri de bunun sonucuna uygun hüküm altına alınmalıdır. Bu yönler üzerinde durulmadan

eksik araştırma ve incelemeyle yazılı Őekilde hųkme varılması yanlıştır.

Öte yandan, davalılar inřaatta haksız deęil, sųzleřme ve ųzerlerindeki tapu kayıtlarına dayanarak bulduklarından ve arsa sahibi ancak sųzleřmenin feshi ye tapuların iptalinden sonra iřgal varsa ecrimisil isteyebileceęinden, MK'nun 994. maddesi hųkmųnce de, yųklenicinin inřaata yaptığı zorunlu ve yararlı giderler ųdeninceye kadar hapis hakkı bulunduęu gųzden kaçıırılarak, ecrimisil ve elatmanın ųnlenmesi istemlerinin kabulų de doęru olmamıř kararın tųm bu nedenlerle bozulması gerekmiřtir.

Sonuç : Temyiz olunan kararın yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz eden davalılar yararına (BOZULMASINA), ųdedikleri temyiz peřin harcının istekleri halinde temyiz eden davalılara geri verilmesine, 6.5.2003 gųnųnde oybirlięiyle karar verildi.