

sözleşmede yapı kullanma izin belgesinin alınması yükümlülüğü, davalı yüklenici şirkete verildiği gibi, iki adet bağımsız bölümün yükleniciye devri şartı olarak da bu ruhsatın alınması öngörülmüştür. Ancak, dosya kapsamından, henüz yapı kullanma izin belgesinin alınmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, dava konusu iki adet bağımsız bölüm yönünden davanın reddine karar vermek gerekirken, kabulü doğru olmamıştır. Bununla birlikte, diğer bağımsız bölüm

**açısından ise, sözleşmede belirlenen devir koşullarının oluşup oluşmadığı incelenip, denetlenmeksizin kabul kararı verilmesi de hatalı olmuştur.**

T.C.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi

Esas No:2013/9185

Karar No:2013/8249

Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığınca hazırlanmıştır. İzinsiz olarak kopyalanması ve dağıtılması hukuki sorumluluk gerektirir.

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davalılar Yıldız ve Saliha vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalılar Yıldız ve Saliha vekili , davalı şirket temsilcisi Hasan ve vekili ile davacı vekilinin gelmiş olmalarıyla duruşmaya başlanarak hazır bulunanların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

Davacı vekili, davalı şirket hakkında başlatılan icra takiplerinin kesinleştiğini, davalılar arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince, inşaat tamamlandığı halde, davalı yüklenici şirketin hak ettiği bağımsız bölümlerin tapularının, alacaklılardan mal kaçırmak amacıyla, arsa sahipleri tarafından yükleniciye

devredilmediğini ileri sürerek, İİK'nın 94/2. maddesi gereğince aldığı yetki belgelerine dayanarak, dava konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının iptal edilerek, davalı şirket adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davalı arsa sahipleri vekili, yüklenici şirkete isabet eden üç adet bağımsız bölümün davalı arsa sahipleri tarafından satın alındığını, diğerlerinin ise satın alan 3. kişilere devrinin yapıldığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, tanık beyanları dikkate alınarak, davalı yüklenici şirkete verilmesi gereken bağımsız bölümlerin muvazaalı olarak alacaklılardan mal kaçırmak amacıyla diğer davalılara devredildiği gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir. Karar, davalılar Yıldızve Saliha vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, İİK'nın 94/2. maddesine dayalı, tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir. Anılan madde hükmüne göre, davacı alacaklının bu davayı açabilmesi için, İcra Dairesinden alacağı yetki belgesini mahkemeye bildirmesi ve belge kapsamında da hangi taşınmaz için davayı açmaya yetkili kılındığının yazılı bulunması gereklidir. Somut olayda, davacı alacaklı, takip başlattığı icra dairelerinden yetki belgeleri almış ise de, belgelerde, yukarıda açıklandığı gibi yetki kapsamı bildirilmediğinden, sözkonusu yetkiler usulüne uygun değildir. Zira, belgelerde, hangi bağımsız bölümlerin dava konusu yapılacağı belirtilmemiş, genel olarak 27.09.2007 günlü sözleşmeden dolayı, yüklenicinin hakettiği bağımsız bölümlerin tescili hususunda yetki verildiği yazılmıştır.

İİK'nın 94. maddesi uyarınca, alacaklı, borçlunun iktisap eyleyip de, henüz tapu siciline tescil ettirilmeyen mülkiyet veya diğer aynı hakları borçlu namına tescilini isteyebilir. Eldeki davada, borçlunun yüklenici sıfatıyla arsa sahipleri ile yaptığı 27.09.2007 günlü sözleşme gereğince hakettiği, ancak, adına tescil ettirilmediği ileri sürülen 1, 2 ve 9 numaralı bağımsız bölümlerin tescili üzerinde durulmuştur. Yüklenicinin, bu bölümleri hakedip etmediğinin de sözü edilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerine göre

değerlendirileceği tabiidir. Nitekim, sözleşmede yapı kullanma izin belgesinin alınması yükümlülüğü, davalı yüklenici şirkete verildiği gibi, iki adet bağımsız bölümün yükleniciye devri şartı olarak da bu ruhsatın alınması öngörülmüştür. Ancak, dosya kapsamından, henüz yapı kullanma izin belgesinin alınmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, dava konusu iki adet bağımsız bölüm yönünden davanın reddine karar vermek gerekirken, kabulü doğru olmamıştır. Bununla birlikte, diğer bağımsız bölüm açısından ise, sözleşmede belirlenen devir koşullarının olup oluşmadığı incelenip, denetlenmeksizin kabul kararı verilmesi de hatalı olmuştur.

Öte yandan, davalı yüklenici ile sözleşme yapan iki ayrı arsa sahibi bulunduğu halde, davada bunlardan sadece Saliha 'ya husumet yöneltilmiştir. Ne var ki dava konusu bağımsız bölümler, sözleşme gereği, arsa sahiplerinin teminatı niteliğinde olabilecek bölümlerdendir. Sözleşmedeki diğer paydaş Eyüp , payını davalı Yıldız 'a tapuda satmış ise de Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, tapudaki satış işlemi, sözleşmedeki hakların da temliki anlamına gelmemektedir. Şu halde, mahkemece, davacı yana süre verilerek, Eyüp aleyhine dava açmasının sağlanması, açtığında eldeki dava ile birleştirilip, yargılamaya devamla hüküm tesisi yoluna gidilmesi gerekirken bu hususun da nazara alınmaması usul ve yasaya aykırı olmuştur.

Açıklanan nedenlerle mahkeme kararının bozulması gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalılar Yıldız ve Saliha vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının **BOZULMASINA**, peşin alınan harcın istek halinde temyiz edenlere iadesine, 990,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak, davalılar Yıldız ve Saliha 'ya ödenmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.12.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.