

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün katılma yoluyla davacı vekilince duruşmasız, davalı vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalı kooperatif temsilcisi...ile vekili Av. ... ile davacı vekili Av. ...'ün gelmiş olmalarıyla, duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü

açıklamaları dinlenildikten
ve temyiz dilekçesinin
süresinde olduğu
anlaşıldıktan sonra dosya
incelendi, gereği konuşulup
düşünüldü. ... Mahkemece,
 taraflar arasındaki
sözleşmeye konu taşınmazların
paylı mülkiyete tabi
 oldukları, tüm paydaşlarla
 sözleşme yapıldığına dair
 delil bulunmadığından
 taraflar arasındaki
 sözleşmenin geçersiz olduğu
 ve fakat davacının tapu devir
 yükümlülüğünü yerine
 getirmesi nedeniyle
 geçersizliğin ileri

sürülemeyeceği, taşınmaz üzerinde inşaata başlanmadığı, ruhsat dahi alınmadığı, davacı tarafından ifa yerine olumlu zarar talep edilebileceği, sözleşmeye konu bağımsız bölümün davalı yüklenicinin temerrüde düştüğü tarih itibariyle tespit olunacak değerine hükmedilebileceği, işlemler için gereken sürenin temel atımına kadar iki yıl olacağı, teslim tarihi 27.07.2005 olarak belirlendiğinde daire rayiç değerinin 56.004,00 TL olduğu, davacının kira

tazminatı ve ecrimisil talebinde bulunamayacağı gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir... Tarafklar arasında 27.07.2001 tarihli arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi yapılmışsa da, yapımı kararlaştırılan inşaatın yapılacağı üç adet taşınmazda davacı dışında sözleşme yapılmayan başka paydaşlar da bulunmaktadır. Davalı yüklenicinin, sözleşme tarihinden bu yana taahhüdünü çok aşacak bir süre içerisinde diğer paydaşlarla sözleşme yapma işlemlerini tamamlamadığı açık olup,

yargılama sırasında da bu hususu teyit ederek inşaat yapamayacaklarını bildirdiği anlaşılmaktadır. TMK'nın 692. maddesine göre, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Bu durumda, anılan yasa hükmü karşısında,

sözleşmenin geçersiz olduğu açıktır. Eldeki davada ise, bu sözleşme uyarınca davacıya verilmesi taahhüt edildiği ileri sürülen bir adet bağımsız bölümün tescili, olmadığı takdirde rayiç bedeli ile aynı sözleşme gereği gecikme tazminatı istemine ilişkin olup, geçersiz sözleşmeye dayalı olarak bu taleplerin istenmesi mümkün değildir... Belirtilen bu hususlar değerlendirilmeksizin, resmi şekil şartına uygun olmadan yapılan sözleşmelerde, tapu devri ediminin yerine

getirilmesi nedeniyle artık geçersizlik iddiasının ileri sürülmesinin iyiniyetli sayılamayacağına ilişkin YİBK'nın 30.09.1988 tarih ve 1987/2 E., 1988/2 K. sayılı kararına uygun şekilde ve fakat yanlış anlam verilerek sözleşmenin geçerli olduğundan bahisle yazılı şekilde bağımsız bölümün rayiç bedelinin tahsiline karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuş bozmayı gerektirmiştir. ...

T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/795

Karar No:2015/7822

K. Tarihi:1.12.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün katılma yoluyla davacı vekilince duruşmasız, davalı vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalı kooperatif temsilcisi...ile vekili Av. ... ile davacı vekili Av. ...'ün gelmiş olmalarıyla, duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlendikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Davacı vekili, müvekkili ile davalı arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davalının üzerine düşen edimlerini yerine getirmeyerek müvekkilini mağdur ettiğini, aradan geçen 12 yıllık süreye rağmen müvekkiline daire teslimi yapılmadığını ileri sürerek, 120 m2 alanlı bir adet dairenin tapusunun iptali ile müvekkili adına tapuya tescilini, olmadığı takdirde dairenin rayiç değerinin tahsili ile geç teslim nedeniyle geriye doğru beş yıllık ecrimisil tazminatının tahsilini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, tapu iptali ve tescil talebinin açıklanması gerektiğini, sözleşme konusu aynı parselde bulunan diğer hissedarlar ile sözleşme yapılması süreci nedeniyle inşaata geç başlandığını, taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesi davasının sonuçlanmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, taraflar arasındaki sözleşmeye konu taşınmazların paylı mülkiyete tabi oldukları, tüm paydaşlarla sözleşme yapıldığına dair delil bulunmadığından taraflar arasındaki sözleşmenin geçersiz olduğu ve fakat davacının tapu devir yükümlülüğünü yerine getirmesi nedeniyle geçersizliğin ileri

sürülemediği, taşınmaz üzerinde inşaat başlanmadığı, ruhsat dahi alınmadığı, davacı tarafından ifa yerine olumlu zarar talep edilebileceği, sözleşmeye konu bağımsız bölümün davalı yüklenicinin temerrüde düştüğü tarih itibariyle tespit olunacak değerine hükmedilebileceği, işlemler için gereken sürenin temel atımına kadar iki yıl olacağı, teslim tarihi 27.07.2005 olarak belirlendiğinde daire rayiç değerinin 56.004,00 TL olduğu, davacının kira tazminatı ve ecrimisil talebinde bulunamayacağı gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Karar, taraf vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı arsa maliki vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2-Davalı yüklenici vekilinin temyiz itirazları yönünden;

Taraflar arasında 27.07.2001 tarihli arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi yapılmışsa da, yapımı kararlaştırılan inşaatın yapılacağı üç adet taşınmazda davacı dışında sözleşme yapılmayan başka paydaşlar da bulunmaktadır. Davalı yüklenicinin, sözleşme tarihinden bu yana taahhüdünü çok aşacak bir süre içerisinde diğer paydaşlarla sözleşme yapma işlemlerini tamamlamadığı açık olup, yargılama sırasında da bu hususu teyit ederek inşaat yapamayacaklarını bildirdiği anlaşılmaktadır. TMK'nın 692. maddesine göre, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Bu durumda, anılan yasa hükmü karşısında, sözleşmenin geçersiz olduğu açıktır. Eldeki davada ise, bu sözleşme uyarınca davacıya verilmesi taahhüt edildiği ileri sürülen bir adet bağımsız bölümün tescili, olmadığı takdirde rayiç bedeli ile aynı sözleşme gereği gecikme tazminatı istemine ilişkin olup, geçersiz sözleşmeye dayalı olarak bu taleplerin istenmesi mümkün değildir.

Belirtilen bu hususlar değerlendirilmeksizin, resmi Şekil Şartına uygun olmadan yapılan sözleşmelerde, tapu devri ediminin yerine getirilmesi nedeniyle artık geĀersizlik iddiasının ileri sürülmesinin iyiniyetli sayılamayacağına ilişkin YİBK'nın 30.09.1988 tarih ve 1987/2 E., 1988/2 K. sayılı kararına uygun Şekilde ve fakat yanlış anlam verilerek sözleşmenin geĀerli olduğundan bahisle yazılı Şekilde bağımsız bölümün rayiĀ bedelinin tahsiline karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuş bozmayı gerektirmiştir.

SONUĀ: Yukarıda (1) numaralı bentte aĀıklanan nedenlerle, davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bentte aĀıklanan nedenlerle, davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabul ile hükmün, davalı yararına **BOZULMASINA**, davalıdan peŐin alınan harcın istek halinde iadesine, davacıdan alınması gereken harĀ peŐin yatırıldığından yeniden harĀ alınmasına yer olmadığına, 1.100,00 TL duruŐma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün iĀerisinde karar düzeltme yolu aĀık olmak üzere, 01.12.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.