

YÜKLENİCİ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNE GÖRE KAZANDIĞI ŞAHSİ HAKKINI ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ALACAĞIN TEMLİKİ

14. Hukuk Dairesi 2007/15153 E., 2007/15935 K.ALACAĞIN TEMLİKİ İTİRAZ VE DEFİLER KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ “ÖZET” YÜKLENİCİ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNE GÖRE KAZANDIĞI ŞAHSİ HAKKINI ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ALACAĞIN TEMLİKİ YOLUYLA DEVREDEBİLİR. ARSA SAHİPLERİ YÜKLENİCİYE KARŞI İLERİ SÜREBİLECEKLERİ İTİRAZ VE DEF İLERİ TEMLİK EDENLERE KARŞI DA İLERİ SÜREBİLİRLER. BU NEDENLE, ARSA PAYI DEVRİ KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN HAKLARINI İLERİ SÜREREK İFADAN KAÇINABİLİR. “İçtihat Metni” Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 24.10.2005 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali tescil istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın reddine dair verilen 12.04.2007 günlü hükmün Yargıtay’ca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü: Dava, 19.04.2004 günlü taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Davalı arsa sahipleri inşaatın kaçak yapıldığını, yüklenicinin binayı tamamlayarak teslim etmediğini, açılan davanın reddini savunmuştur. Davalı yüklenici savunmada bulunmamıştır. Mahkemece dava red edilmiştir. Hükmü, davacı temyiz etmiştir. Davacı ile davalı yüklenici arasındaki 19.04.2004 günlü sözleşme alacağın temlik işlemine ilişkindir. Kural, borç ilişkisinin sonucu olan edimin alacaklıya ifasıdır. Fakat hayat şartları, ticaret ve ekonomi gereksinimleri, alacaklının ifayı beklemeden

alacağını başkasına devretmesi veya borçlunun borcunu bir başkasına nakletmesi yollarının açılmasını zorunlu kılmıştır. Kısaca alacağın temliki hayatın ihtiyaçlarından ortaya çıkan bir hukuk kurumudur. Somut olayda olduğu gibi, arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde bina yapım işini borçlanan yüklenici finans ihtiyacı içindedir. Bu ihtiyacın kısmen veya tamamen yükleniciye bırakılması, kararlaştırılan bağımsız bölümün daha inşaat aşamasında üçüncü kişilere satılarak veya satış vaadinde bulunulması suretiyle karşılanması mümkündür. Aslında arsa sahibinin kural olarak, Borçlar Kanunu'nun 364. maddesinde eserin tesliminde devri gereken arsa payını inşaat aşamasında yükleniciye devretmesi, yüklenicinin de bunu üçüncü kişilere temlik ederek finans sağlaması, arsa sahibinin yükleniciye kredi kullandırmasıdır. Bir tanımlama yapmak gerekirse, alacağın temliki, alacaklı ile onu devralan üçüncü şahıslar arasında borçlunun rızasına ihtiyaç olmaksızın yapılabilen ve sadece kazandırıcı bir tasarruf işlemi niteliği taşıyan şekle bağlı bir akittir. Borçlar Kanunu'nun 163. maddesi hükmünce de temlik sözleşmesi temlik edenle temlik alan arasındaki yazılı yapılan sözleşme ile kurulabilir. Davacının dayanağı olan 19.04.2004 günlü temlik işlemi akdi (rızaî) bir temlik işlemidir. Burada, arsa sahibinden alacaklı (yüklenici) ile üçüncü kişi arasında serbest iradeleri ile yapılan temlik sözleşmesi vardır. Genellikle de bu tür temlik sözleşmesi ile yüklenici şahsi hakkının bir kısmını olayımızda olduğu gibi bir bağımsız bölümün mülkiyetinin naklini taahhüt eder. Davalılar arasında biçimine uygun düzenlenen 14.05.2002 günlü arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesindeki yüklenicinin borcu, diğer davalının sağladığı arsa üzerine fen kurallarına, sözleşme ve amacına uygun bir bina yapıp arsa sahiplerine teslim etmek, arsa sahiplerinin borcu ise, bir bakıma yapılan binanın bedeli olan bağımsız bölümlere özgülenmiş arsa payının mülkiyetini yükleniciye geçirmekten ibarettir. Sözleşmenin yüklenici tarafı sözleşmede yasaklanmamış ise teslim borcunu yerine getirdiğinde arsa sahibine karşı kazanacağı kişisel hakkını (bağımsız bölüm tapusunun devrini) arsa sahibi ile

mevcut sözleşmesine dayanarak doğrudan ondan isteyebileceği gibi, Borçlar Kanunu'nun 162. maddesi hükmünden yararlanarak arsa sahibinin rızası gerekmeden yukarıda sözü edilen yöntemle üçüncü kişilere devir ve temlik edebilir. Yüklenicinin kişisel hakkını temellük eden üçüncü kişi de alacağın temlik hükümlerinden yararlanarak bu hakkını arsa sahibine karşı ileri sürebilir. Zira, alacağı devralan kişi evvelki alacaklının yerine geçer. Artık borçludan ifayı istemek, gerektiğinde de borçluyu ifaya zorlamak onun hakkı olur. Fakat temlik alanın ifa talebine muhatap olan borçlu (arsa sahibi) bu talebe hemen uymak zorunda değildir. Devralan kimse temlik işlemini ve kendisinin yeni alacaklı sıfatını ispat etmiş olsa bile borçlu (arsa sahibi) ona karşı birtakım itiraz ve def'ilerde bulunmak hakkına sahiptir. Başka bir anlatımla, Borçlar Kanunu'nun 167. maddesinden yararlanacak olan borçlu (arsa sahipleri) alacaklıya (yükleniciye) karşı ne tür def'iler ileri sürülebilecekse aynı def'ileri yeni alacaklıya (temlik alan üçüncü kişiye) karşı da ileri sürebilir. Bir bakıma denilebilir ki, temlik işleminin öğrenildiği ana kadar temlik sözleşmesinin dışında olan ve işlemin tarafı olmayan arsa sahibi temlik işleminden haberdar olunca işlemin tarafı olur ve arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanan haklarını ona karşı (üçüncü kişiye) ileri sürer hale gelir ve ifa isteğini reddedebilir. Örneğin; karşılıklı borç yükleyen eser sözleşmesinden kaynaklanan borç kısmen veya tamamen yüklenici tarafından yerine getirilmeden yüklenici şahsi hakkını üçüncü kişiye temlik etmiş ve üçüncü kişi ifa istemişse, arsa sahibi yüklenicinin öncelikli borcunu bildirerek üçüncü kişinin temlik yoluyla kazandığı hakkını ifadan kaçınabilir. Bütün bu açıklamalar da gösteriyor ki, davacı üçüncü kişi ile davalı arsa sahipleri arasında yüklenicinin temlik işleminden kaynaklanan ayrıca sözleşme olmasını gerektirmeyen bir ilişki mevcuttur ve davalı arsa sahipleri mahkemenin değerlendirdiğinin aksine davacının hasmıdır. Diğer taraftan, bir yapının imar hukukuna uygun meydana getirilmesi için tarafların bazı emredici hükümlere uyması zorunludur. Başka

bir deyişle, yapının bağlı olduğu imar dzenini kurallarına uygun yapılması gerektiğinden bu kurallar nedeniyle taraflar dileseler bile sözleşmelerinde bunun aksini kararlaştıramaz. İmar dzenini; bir arsa üzerine yapılacak olan resmi ve özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yapıların çeşidine ve amacına göre hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kuralların bütünü ifade eder. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26 ve 27. maddelerinde belirtilen ayrıcalıklar dışında inşaata başlanmadan önce tüm yapılar için ruhsat alınması zorunludur. Yapıya ruhsat alınmadan başlanmışsa veya ruhsat alınmakla birlikte yapı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmışsa uygulamadaki adı ile bu tür inşaata "kaçak inşaat" denir. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılara uygulanacak müeyyidenin ne olduğu ise İmar Kanunu'nun 32/son maddesinde gösterilmiştir. Buna göre ruhsata aykırı binanın yasal hale getirilmesi sağlanmazsa ilgili belediyece masrafı sahibinden tahsil edilerek yıkılması gerekir. Diğer taraftan, "imar kirliliğine neden olma" başlıklı Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesinde de ruhsat alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan ve yaptıran kişinin cezalandırılacağı hükmü bulunmaktadır. O yüzden, ne yüklenicinin ne de onun şahsi hakkını temlik alan kişilerin yasaya aykırı ve mevcut konumu suç teşkil eden bir yapı üzerinde yasaya aykırılığın devamını sağlayacak sonuç doğuran istemde bulunma olanağı yoktur. Bütün bu anlatılanların dışında, davacının dayandığı 19.04.2004 günlü satış vaadi sözleşmesinde satımı vaad olunan bağımsız bölümün "bodrum kat ve zemin kat hariç altıncı normal katta bulunan girişe göre sol tarafa düşen ön cepheye bakan 11 numaralı daire" olduğu yazılıdır. Yapıdaki numaralandırma işleminin ve binada 11 numaralı bağımsız bölümün olup olmamasının sözleşmenin ifası için bir önemi yoktur. Önemli olan sözleşmede tarif edilen bağımsız bölümü binada belirlemek, bu yerin sözleşme ile yükleniciye bırakılıp bırakılmadığını incelemek, sözleşme ile yüklenici bırakılan bağımsız bölümler arasında ise yüklenicinin ve onun temliki ile hak iddiasında bulunan davacının mülkiyet isteyip

isteyemeyeceğini saptamaktır. Yapılan açıklamalar doğrultusunda mahkemece, Hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre işlem uygulanan binanın yasal hale getirilip getirilemeyeceği ve bunun yönteminin ne olduğu yetkili belediyeden sorulmalı, olanaklı ise davacıya yapıyı yasal hale getirmek üzere yetki ve mehil verilmeli, bu arada yüklenicinin 14.05.2002 günlü arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesindeki edimlerini yerine getirip getirmediği, yapıda arsa sahibi davalıların savundukları gibi eksik ve ayıplı işler bulunup bulunmadığı, varsa bunların parasal değeri bilirkişilere hesaplattırılmalı, yapı imar mevzuatına uygun hale getirilirse ve binada sözleşmede tarif edilen ve davacıya temlik yapılan bir bağımsız bölüm mevcutsa kat irtifakına esas olacak arsa payı bilirkişilerce bulunmalı, bu payın davacı adına tesciline karar verilmeli, aksinin saptanması halinde ise dava şimdiki gibi red edilmelidir. Bütün bu hususlar bir yana bırakılarak ve somut olayın değerlendirilmesinde yanılığa düşülerek istemin eksik inceleme ve araştırma sonucu reddi doğru olmadığından karar bozulmalıdır. Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın (BOZULMASINA), peşin harcın istek halinde yatırana geri verilmesine 13.12.2007 tarihinde oybirliği ile karar verildi]]>