YÜKLENİCİLERE DEVRİ GEREKEN DÖRT ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEVREDİLDİĞİ TARİHİ İLE İHTARIN TEBLİĞ TARİHİ ARASINDAKİ SÜRE İÇİN BİLİRKİŞİLERDEN EK RAPOR ALINMAK SURETİYLE KİRA KAYBI HESAPLATTIRILARAK HÜKÜM ALTINA ALINMASI GEREKİR.

T.C.
Yargıtay 23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/4164
Karar No:2015/3409

(818/md.355)

4721/md.683,706

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı aslı ve karşı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde taraf vekillerince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

Davacı yüklenici Nazım K., davalı ile yaptıkları arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince üstlendiği tüm edimleri yerine getirip, inşaatı bitirerek arsa sahibine ait bağımsız bölümleri teslim ettiğini, ancak arsa sahibince yükleniciye düşen tapuların devredilmediğini, arsa sahibine çekilen ihtar

sonrası 4 dairenin 16.04.2007 tarihinde devredildiğini, 1 dairenin ise halen devredilmediğini, ayrıca sözleşme haricinde binada fazladan yapılan 13.750,00 TL değerindeki işlerin bedelinin de ödenmediğini belirterek, dava konusu 2 nolu meskenin davacı adına tesciline, bunun mümkün olmaması halinde fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 50.000,00 TL daire bedelinin fiili ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davacıya ödenmesine, dairelerin geç devredilmesi ve satışlarının gecikmesinden kaynaklı kira gelir kaybı nedeniyle 36.600,00 TL maddi zararın ve 13.750,00 TL fazla yapılan işler bedelinin fiili ödeme tarihlerinden itibaren davacıya ödenmesine karar verilmesini istemiş, bilahare diğer yüklenici Sinan B. asli müdahale talebinde bulunarak davacı beyan ve taleplerini tekrar etmiş, ıslah dilekçesi ile de tapu iptali ve tescil talebi yönünden dava değerini 70.000,00 TL artırarak 120.000,00 TL ye çıkarmıştır.

Davalı arsa sahibi Ahmet D. ise, davacının sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmediğini, binada yarım kalan işlerin arsa sahibince tamamlandığını, yüklenicilerin kendi aralarında sorunları olduğunu, her ikisinin birlikte talepte bulunmamaları nedeniyle davacının tapu devri talebini yerine getirmediğini, binanın bitirilmesinin davacı tarafından geciktirildiğini, bu konuda yüklenici Sinan B. tarafından diğer yüklenici Nazım K.'e ihtar çekildiğini, sözleşmeye göre gecikme halinde her bağımsız bölüm için kira bedeli ödenmesinin kararlaştırıldığını, A.. 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2007/23 D.İş sayılı dosyasından yaptırılan tespitte eksik ve ayıplı işler, kira tazminatı ve cezai şart bedelleri toplamının 87.950,00 TL olduğunun tespit edildiğini belirterek, asıl davanın reddine, fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla, 87.950,00 TL alacağın 23.03.2007 tarihinden itibaren işleyecek reeskont faiziyle birlikte yükleniciler Sinan Bayram ve Nazım Kömeç'ten müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, tüm dosya kapsamı ve hükme esas alınan rapor

içeriğine göre; yüklenicilerin fazla imalatı olduğu gibi eksik ve hatalı imalatları da olduğu, bu nedenle arsa sahibinin geç teslim edilen bağımsız bölümlerden kaynaklı kira kaybı bulunmakta olup, yine dava konusu bağımsız bölümün tapusunun devredilmemesi üzerine yüklenicilerin de kira kaybı olduğunun anlaşıldığı, inşaat süresinin bir bölümünün Alanya'nın turizm bölgesi olması nedeniyle uygulanan inşaat yapım yasağına denk gelmesine rağmen yükleniciler bu durumu bildiklerinden sözleşme için öngördükleri süreyle bağlı kalmaları gerektiği, bu nedenle inşaat yapım yasağı süresi dikkate alınmadan hesaplama yapılan 11.10.2010 tarihli birinci ek raporun hükme esas alındığı, talep nedeniyle tarafların alacakları takas edilerek davalı karşı davacının bakiye alacağına hükmedilerek, davacı karşı davalıların takas sonucunda alacağı kalmadığından tazminat taleplerinin reddedildiği, davacı karşı davalılar mahkememizce hükme bağlanan davalıya karşı eksik ve ayıplı imalatlar bedelini ödedikleri takdirde sözleşme gereğince tüm edimlerini yerine getirmiş olacaklarından tapu iptali ve tescil taleplerinin kabulüne karar verilmesi gerektiği belirtilerek, asıl davanın kısmen kabulü ile; dava konusu 2 no'lu bağımsız bölümün tapusunun iptali ile davacılar Sinan B. ve Nazım K. adına yarı hisse ile tapuya kayıt ve tesciline, davacılar karşı davalıların maddi tazminat taleplerinin reddine, karşı davanın kısmen kabulü ile 35.468,64 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davacı karşı davalılardan alınarak davalı karşı davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Kararı, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Asıl dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan ve yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin sözleşmede belirtilen tarihlerden daha geç devri nedeniyle kira kaybı, sözleşme dışı fazla yapılan işler bedeli ve devredilmeyen bir bağımsız bölümün tapusunun iptali ile tescil, olmadığı takdirde bedelinin tahsili istemine ilişkin olup; karşı dava ise, eksik işler bedeli, kira tazminatı ve

cezai şart bedelinin tahsili istenmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davalı-karşı davacı arsa sahibinin tüm, davacı-karşı davalı yüklenicinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazlarının reddine karar vermek gerekmiştir.

2- Davacı karşı-davalı yüklenicinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Taraflar arasında düzenlenen A.. 4. Noterliği'nin 22.07.2005 tarih ve .. yevmiye sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi başlıklı sözleşmenin 5. maddesinde binada 10 bağımsız bölüm yapılarak 5 adetinin arsa sahibine, 5 adetinin ise yükleniciye verileceği, 6. maddesinde binanın yapı kullanma izin belgesi alınarak arsa sahibine teslim edileceği, arsa sahibince; 4 adet bağımsız bölümün sözleşmede belirtilen aşamalarda ve son bağımsız bölümün ise binanın tamamı bitip eksiksiz olarak arsa sahibine tesliminden sonra tapusunun yükleniciye devredileceği belirtilmiş, 8. maddesinde inşaata başlama tarihi, 9. maddesinde inşaat yasağı nedeniyle yalnızca kış aylarında inşaat yapılacağından gecikme halinde erteleme olursa yükleniciden zarar ziyan talep edileceği, ayrıca cayma ve erteleme halinde 5 bağımsız bölüm için arsa sahibine bir yıllık kira karşılığı olarak 40.800,00 TL ödeneceği, yine dubleks bağımsız bölümler için aylık 1.000,00 TL ve diğer 4 bağımsız bölüm için aylık 2.400,00 TL olmak üzere kira bedeli olarak arsa sahibine ödeme yapılacağı düzenlenmiştir.

Yüklenicilerden Nazım K. tarafından arsa sahibine gönderilen A.. 4. Noterliği'nin 20.03.2007 tarih ve .. yevmiye sayılı ihtarname ile sözleşmenin 6.maddesinde aşamalı tapu devri öngörülmesine ve tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen tapuların devredilmediği belirtilerek, 7 gün içinde yükleniciye devri gereken tapuların devredilmesi istenmiş,

arsa sahibince yüklenicilere gönderilen A.. 1. Noterliği'nin 23.03.2007 tarih ve 2738 sayılı cevabi ihtarnamede ise düşük kalite malzeme kullanıldığı, bir kısım işlerin farklı yapıldığı, inşaatın geciktiği ve diğer yükleniciden ayrı talepte bulunulduğu belirtilerek devir talebi kabul edilmemiştir. Dosya kapsamındaki tapu kayıtlarından ve yapılan protokollerden yüklenicilere ait 4 adet bağımsız bölümün 16.04.2007 tarihinde yüklenicilere devredildiği, 2 no'lu beşinci bağımsız bölümün ise arsa sahibi uhdesinde olduğu anlaşılmaktadır. Arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgeleri 27.04.2007 tarihinde alınmıştır. Keşif sonrası bilirkişilerce düzenlenen ve hükme esas alınan 11.10.2010 tarihli birinci ek raporda, davacı karşı davalı yükleniciler lehine bir adet dubleks daire yönünden devrin gecikmesinden kaynaklı 19.778,43 TL kira alacağı hesaplanmış ve mahkemece arsa sahibinin alacağından takas ve mahsup edilmiştir. Oysa yüklenici tarafından çekilen ihtar 24.03.2007 tarihinde arsa sahibine tebliğ edilmiş olup, 7 günlük sürenin eklenmesi halinde 31.03.2007 tarihi ile söz konusu 4 adet bağımsız bölümün yüklenicilere devredildiği 16.04.2007 tarihleri arasında geçen süre için yükleniciler lehine kira kaybı hesaplanması gerekirken yalnızca bir daire için kira kaybı hesaplanması doğru olmamıştır.

Mahkemece yapılacak iş, yüklenicilere devri gereken dört adet bağımsız bölümün devredildiği 16.04.2007 tarihi ile ihtarın tebliğ tarihi olan 31.03.2007 tarihi arasındaki süre için bilirkişilerden ek rapor alınmak suretiyle kira kaybı hesaplattırılarak hüküm altına alınmasından ibarettir.

Yukarıda belirtilen nedenlerle hükmün bozulması gerekmiştir.