

Yüklenicinin sözleşme gereği bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi inşaatı kusursuz ve eksiksiz tamamlayıp teslim etmesine bağlıdır. Sözleşmeden sonra ve inşaat süresince yükleniciye bir kısım payların devri avans niteliğindedir. Sözleşmenin geriye etkili feshi halinde bu arsa payları talep halinde arsa sahibine geri döner.

**T.C.
Yargıtay
15. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2009/6021
Karar No:2010/6481
K. Tarihi:29.11.2010**

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin feshi ile bu sözleşme uyarınca davalılara intikâl etmiş olan tapu

kayıtlarının iptali, davacı adına tescili, bu talep kabul edilmezse eksik işler bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile sözleşmenin geriye etkili feshi, tapu iptal ve tescil talebinin reddine karar verilmiş, karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici M T arasında Gaziosmanpaşa 3. Noterliği'nin 09.05.1996 gün 14816 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiş, yüklenici bu sözleşmeyle 3209 ada 11 parsel numarasıyla davacı adına tapuya kayıtlı taşınmaza sözleşmeyle kararlaştırılan koşullarda inşaat yapımını üstlenmiştir. Davaya konu 79/157 arsa paylı 1 nolu bağımsız bölümün sözleşme kapsamında davalı yüklenici M T'a düşen bağımsız bölüm olduğu, M tarafından arsa sahibi davacıdan alınan vekâletle 22.11.1998 gün 9246 yevmiye ile davalı S B'e, S'nin de 25.12.1998 gün 9394 yevmiye ile 30/157 hisseyi davalı S Y'ye, 49/157 hissesi ise 19.10.1999 gün 6640 yevmiye ile davalı B G'ye sattığı, dava konusu bağımsız bölümün belirtilen paylarla S ve B adına kayıtlı olduğu ihtilafsızdır.

Mahkemece yapılan yargılamada toplanan delillerden, davaya konu inşaatın komşu 1 nolu parselle tevhid edilmeksizin her iki parseli de kapsayacak şekilde yapıldığı, İstanbul Gaziosmanpaşa Belediye Encümeni'nin 21.08.2003 gün 524 sayılı kararıyla ruhsata bağlanmasının imkansız olduğu hakkında yıkım kararının bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu gerekçeyle mahkemece sözleşmenin geriye etkili olarak feshine karar verilmiş, ancak imara aykırılığın yasallaştırılması anlamına geleceğinden bahisle sadece kâl talep edilebileceği

belirtilerek tapu iptal tescil talebi reddedilmiştir.

Yüklenicinin sözleşme gereği bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi inşaatı kusursuz ve eksiksiz tamamlayıp teslim etmesine bağlıdır. Sözleşmeden sonra ve inşaat süresince yükleniciye bir kısım payların devri avans niteliğindedir.

Sözleşmenin geriye etkili feshi halinde bu arsa payları talep halinde arsa sahibine geri döner. (BK. 108/1). Somut olayda, davaya konu inşaatın yasal hale getirilmesinin imkansız olduğu, hakkında yıkım kararı bulunduğu sabit olmakla, sözleşmenin geriye etkili feshiyle, yüklenici tarafından sözleşme gereği kendisine düşen, davalı S'ye, S tarafından da diğer davalılar S ve B'ye yapılan pay devirleri ile oluşan dava konusu 1 nolu bağımsız bölüme ilişkin tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi gerekirken, bu talep yönünden davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ:

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün davacı yararına BOZULMASINA<karar>, aşağıda yazılı 41,60 TL Yargıtay başvurma bakiye harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, 29.11.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.