

T.C.
ANTALYA
BÖLGE ADL YE MAHKEMES
7. HUKUK DA RES

Esas No : 2021/397

Karar No : 2023/82

T Ü R K M İ L L E T A D I N A
S T N A F K A R A R I

ncelenen Kararın

Mahkemesi : Antalya 1. Tüketici Mahkemesi

Tarihi : 18/09/2020

Numarası : 2018/776 Esas - 2020/335 Karar

Davacı

Vekili

Davalılar

Vekilleri : Av. Süleyman Yüksel -

Vekili

Davanın Türü : Tapu iptali ve Tescil (Yükleniciden haricen satın alınan ba ımsız bölüme ili kin)

Mahalli mahkemenin kararına karşı istinafa ba vurulmuş olmakla, Dairemiz Üyesi tarafından hazırlanan rapor incelendi. Yapılan müzakere sonucu,

GEREKÇİ DÜŞÜNÜLDÜ

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Müvekkili ile davalılardan arasında dava konusu 2 numaralı dairenin haricen satımı hususunda

yapılan sözleşmeyle kararlaştırılan 145.000,00 TL satış bedelinin tamamının ödendiğini, davalı 'un bu yer ile ilgili diğer davalı

ile yaptığı taşeronluk sözleşmesi gereğince,

2, 5, 6 ve 7 numaralı ba ımsız bölümlerin ta erona verileceğinin yazılı olduğu, yapılan delil tespitine göre davalı un edimini %95 oranında yerine

getirmiş olduğu halde davalı karşı edimini yerine

getirmediğini ve imalat bedelini ödememiş olduğunu, davalı diğer

davalı arsa sahipleri ile noterlikçe düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi

imzalamış olduklarını, alacağın temlik hükümleri gereğince davacının dava konusu

ba ımsız bölümün tapusunu isteme hakkına sahip olduğu un belirterek, dava konusu 2

nolu ba ımsız bölümün tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline, bu talepleri kabul

edilmediği takdirde ta ınmazın dava tarihindeki değerinin yasal faiziyle birlikte

davalılardan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle;

Müvekkili şirketin, diğer davalı arsa sahipleri ile imzaladığı noterlikçe düzenleme

eklinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile anahtar teslim inşaat yapımı konusunda

anlaştıklarını, ayrıca davalı ile yapılan taşeronluk sözleşmesi gereğince

teslim süresinin ruhsatın alınma tarihinden itibaren 15 ay olarak belirlenmiş olduğu un,

ruhsatın 17/06/2016 tarihinde alındığını, inşaatın en geç 17/09/2017 tarihinde iskan

alınmış şekilde anahtar teslimi bitirilmesi gerektiğini, ta eronun bu süre içerisinde

sözleşme uyarınca inşaatın geldiği aşamaya bağlı olarak, yapımı olduğu işlere isabet

eden daireleri aldığı unı, iskan alındıktan sonra teslim edilecek olan daireyi işe hak

etmemi oldu unu, iskanın halen daha alınmamı oldu unu belirterek, davanın reddine karar verilmesini istemi tir.

Davalı vekili 21.05.2019 tarihli beyan dilekçesinde özetle; Diğer davalı ile müvekkili arasında imzalanan taşeronluk sözleşmesi gereince müvekkilinin in aatı %95 oranında bitirmiş oldu unu, davalı hak ediş faturalarını ödemediği ve taşeronluk sözleşmesine göre verilmesi gereken daireleri vermedi i için delil tespiti yaptırdıklarını, müvekkili tarafından aleyhine imalat bedellerinin ödenmesi istemiyle Antalya 2.

Asliye Ticaret Mahkemesinde 2019/251 esas sayılı dosyası üzerinden dava açılmış oldu unu belirterek, davacının davasının kabulüne karar verilmesini istemi tir.

İk derece mahkemesi; Tüm dosya kapsamında; davacı ile davalı taşeron vekaleten arasında 01/01/2017 tarihli Antalya ili Muratpa a ilçesi Ye ildere mahallesi 7704 ada 9 parselde kayıtlı 2 nolu ba ımsız bölümün 145.000,00 TL karşılığında satımı hususunda ' İnşaat Daire Satı Sözleşmesi' imzalandı ı, sözleşme sırasında 40.000,00 TL pe inatın davacı tarafından ödendi i, davacı tarafından satı bedeli olan 145.000,00 TL'nin tamamının ödendiğine ve davacının borcu kalmadığına dair ibraname sunulduğu, davalı da davayı kabul ettiği, davalı taşeron ile diğer davalı yüklenici ... Ltd. Şti. arasında 11/04/2016 tarihinde dava konusu Antalya ili Muratpa a ilçesi Ye ildere mahallesi 7704 ada 9 parselde kayıtlı apartmanın yapımı için anlaşıldığı, davalı yüklenici ile diğer davalı arsa sahipleri arasında Antalya 16. Noterli inin 21.09.2015 tarih ve 27055 yevmiye nolu kat kar ılı ı in aat sözleşmesinin düzenlenmiş oldu u, mahallinde yapılan ke if incelemesi sonucunda alınan hüküm kurmaya ve denetime elverişli bilirki i asıl ve ek raporuna göre, dava konusu Antalya ili Muratpa a ilçesi Ye ildere mahallesi 593,00 m2 alanlı 7704 ada 9 parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre 10 adet ba ımsız bölümden, davalı müteahhide dü ecek olan 6 adet ba ımsız bölüm tapusundan, davalı arsa sahipleri ile davalı müteahhit arasında yapılmı olan sözleşmeye göre davalı müteahhide dü ecek olan dava konusu edilen, giri katı olan Bodrum kattaki, 784/9488 arsa paylı 2 nolu bağımsız bölümün davalılardan arsa sahipleri , adlarına kayıtlı olduğu, dava konusu dairenin dava tarihi olan 20/12/2018 tarihi itibarıyla değerinin 200.000,00 TL oldu u, 784/9488 arsa paylı 2 nolu ba ımsız bölümün davalı ta eron ile davalı müteahhit arasında yapılmı

olan davalı ta eron tarafından hakedilmi durumda oldu u, zira sözleşme göre müteahhide dü ecek olan 2, 5, 6, 7 ve 10 nolu ba ımsız bölümlerden 2, 5, 6 ve 7 nolu ba ımsız bölümlerin davalı ta erona ait olaca ı, davalı ta eronun 3 adet daireyi haketti i, 5 ve 6 nolu ba ımsız bölümlerin üçüncü ahıslar adına satı gördü ü, 7 nolu bağımsız bölümün arsa sahiplerinden adına kayıtlı olduğu, davalı müteahhidin, iskanın alması halinde verilmesi gereken 7 nolu ba ımsız bölüm tutulmak suretiyle, davalı ta eronun yapmamı oldu u i ler bedeli ile iskanın alınması için yapılacak masrafların kar ılanmasının mümkün oldu unun anla ıldı ı, dava konusu ta inmazın davacı adına tapu kayıt ve tesciline karar verilmesi gerekti i, HMK'nın 312/2. maddesinde yer verilen "*Davalı, davanın açılmasına kendi hâl ve davranı ıyla sebebiyet vermeme ve yargılamanın ilk duru masında da davacının talep sonucunu kabul etmi ise yargılama giderlerini ödemeye mahkûm edilmez.*" hükmü uyarınca, davalılardan un cevap dilekçesinde ve ön inceleme duruşmasında davayı kabul etti ini beyan etmesi nedeniyle yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu olmadı ı, davalı arsa sahiplerinin de zorunlu dava arkada ı oldu undan yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu olmadı ının anla ıldı ı gerekçesiyle, davanın kabulü ile, Antalya ili Muratpa a ilçesi Ye ildere mahallesi 7704 ada 9 parselde kayıtlı 2 nolu bağımsız bölümün davalılar adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tapu kayıt ve tesciline, karar vermiş, iş bu karar davalı Şirketi vekili tarafından yazılı gerekçelerle istinaf edilmi tir.

Dava, yükleniciden haricen ba ımsız bölüm satın alınmasından kaynaklanan tapu iptali ve tescil, terditli olarak daire bedelinin tahsili istemine ili kindir.

HMK 355. maddesine göre yapılan istinaf incelemesi neticesinde;

1)Taraft e kili kamu düzenine ili kin olup, mahkemelerce re'sen gözetilmesi gerekmektedir. Davalı yüklenici Şirketi ile davalı arsa sahipleri arasında düzenlenen kat kar ılı ın aat sözleşmesinde davada taraf olarak yer almayan arsa sahibi olarak yer almaktadır. Davacının tapu iptal tescil isteminde bulunması dikkate alınarak, sözleşme konu ta inmazın arsa vasfıyla tapu kaydının da çıkartılması, sözleşme arsa sahibi olarak imzası bulunan ve ayrıca 7 nolu bağımsız bölümü haricen satın aldığı iddia edilen davaya dahil edilerek, usulünce taraft e kilinin sa lanması gerekirken, noksan hasımla yargılamaya

devam edilerek esas hakkında hüküm tesisi usul ve yasaya uygun dü memektedir.

2)6100 Sayılı HMK 312/2 maddesi "Davalı, davanın açılmasına kendi hal ve davranı ıyla sebebiyet vermemi ve yargılamanın ilk duru masında da davacının talep sonucunu kabul etmi ise, yargılama giderlerini ödemeye mahkum edilmez" düzenlemesini içermektedir.

Mahkemenin kabulüne göre, davalı HMK 312/2 maddesi hükmü uyarınca, yargılama giderleri ve vekalet ücretinden sorumlu olmadı ı gerekçesiyle, aleyhine yargılama giderleri ve vekalet ücretine hükmedilmemi tir. Ancak, yerel mahkemece ilk duruşma 10/04/2019 tarihinde yapılmıştır. Davalı veya vekili mazeret göstermeksizin bu duruşmaya katılmamış ve davalı vekilinin dosyaya sunduğu 21/05/2019 tarihli dilekçe içeriğinde, açılan davayı kabul ettikleri yönünde kabul beyanında bulunulmu tur. Dolayısıyla, belirtilen yasal düzenlemenin ko ullarının olu maması sebebiyle adı geçen davalının da yargılama giderlerinden sorumlu tutulmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı ekilde hüküm tesisi usul ve yasaya uygun dü memektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle; Davalı Şirketi vekilinin istinaf ba vurusunun kabulü ile HMK'nun 353/1-a/4, 6 maddeleri uyarınca, esası incelenmeden kararın kaldırılmasına ve davanın yeniden görülmesi için dosyanın kararı veren mahkemeye gönderilmesine karar vermek gerekmi tir.

SONUÇ

Yerel mahkeme kararının esası incelenmeksizin **ORTADAN KALDIRILMASINA** ve davanın yeniden görülmesi için dosyanın kararı veren mahkemeye **GÖNDER LMES NE**, pe in alınan istinaf karar harcının iste i halinde ilk derece mahkemesince istinaf yoluna başvuran davalı . Şirketine iadesine, dosya üzerinde yapılan inceleme neticesinde 26/01/2023 tarihinde kesin olarak oybirli i ile karar verildi.

Başkan

Üye

Katip

Üye