

ARSA PAYI UYUŞMAZLIKLARI İLE İLGİLİ 3 KARAR MÜTEAHHİTLERİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

SERRA ATAY

21046028

KARAR 1

- 2009/1005 E , 2010/779 K
- Dava kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan ve sözleşme dışı yapılan bağımsız bölümlerdeki davacıya ait hakların tespiti ve bedelinin tahsili talebine ilişkindir. Taraflar arasında düzenleme şeklinde 27.09.2001 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve yine düzenleme şeklinde 08.10.2001 tarihinde ek sözleşme imzalanmıştır. Davacı arsa sahibi, davalı yüklenici olup 27.09.2001 tarihli sözleşmede yapılacak 3 blok 24 daireli inşaatda toplam 5 dairenin arsa sahibi davacıya verilmesi kararlaştırılmış, 22. maddesinde üst kattaki dublekslerin A, B, C blokların tam kat yapılması halinde arsa sahibinin müteahhite müsaade edeceği, yine 25. maddesinde proje dışında kat yapılmasına da arsa sahibinin müsaade etmesi kabul edilmiştir. İncelenen imar durumuna göre sözleşmenin imzası sırasında inşaatın 4 katlı yapılacağı bilahare imarda yapılan değişiklikle 5 kata izin verildiği anlaşılmaktadır. Sözleşmede yer alan hükümlerin yorumu doğrudan hakime aittir. Buna göre sözleşmede kat artışı nedeniyle kazanılacak dairelerin yükleniciye kalacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Sözleşmenin 22 ve 25. maddeleri de yasal kat artışından kazanılacak bölümlerin yükleniciye bırakılacağına ilişkin değildir. Bu durumda 5. kata yapılan dairelerin sözleşmedeki paylaşım oranına göre taraflara ait olması gerekir. Mahkemece piyesli daireler dışında kat artırımını nedeniyle kazanılan daireler belirlenip davacının talebine göre payı karşılığı olan bedelin belirlenmesi gerekirken davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.
- SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile kararın davacı yararına BOZULMASINA, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, 15.02.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.



KARAR 2

- 012/6197 E. , 2013/770 K
- Davacılar, davalı yüklenici ... ile düzenledikleri arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca edimlerini yerine getirerek arsa payını yükleniciye devrettiklerini, sözleşmede kendilerine inşaatın kuzey doğu kısmındaki dükkan üstü ve kat dairelerin verileceğinin kararlaştırıldığını, kaba inşaatın bitiminde yaptıkları incelemede kendilerine isabet eden dairelerin yükleniciye isabet eden dairelerden büyüklük, dizayn ve konum farklılıkları bulunduğu gibi işçilik ile kullanılan malzemenin de sözleşme ve iyi niyete aykırı olduğunu ileri sürerek, sözleşme uyarınca yapılan işlerin miktarının ve inşaatın sözleşme uygun yapıp yapılmadığının tespiti ile yapılan imalat ile sözleşmedeki imalat farkı ile dairelerdeki değer düşüklüğü farkının tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı, davanın reddini istemiştir. Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre; davacılar ile davalı... arasında, düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı satış vaadi ve inşaat sözleşmesi düzenlendiği, yükleniciye ait dairelerle arsa maliklerine ait daireler arasında yüzölçümü ve değer farkının bulunduğu iddia edilmesine rağmen sözleşmede belirlenen dairelerin davacılar bırakıldığı, daireler arasında işçilik ve yüzölçümü farkı bulunmadığı, davacılar ait dairelerin proje yapılmadan önce belirlendiği, arsanın geometrik şekline göre tüm dairelerin aynı plan, kullanım ve dizaynda olmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kararı, davacı ... temyiz etmiştir. Dava, arsa maliklerinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı olarak açtıkları tespit ve tazminat istemlerine ilişkindir. Davacılar ile davalı yüklenici arasında 09.05.2007 tarihinde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerine göre, yüklenici, yapı ruhsatının alınmasından itibaren ... ay içinde arsa sahiplerinin kuzeydoğu cepheden dükkan üstü kat ve kattaki iki adet dairelerini teslim edecektir. İnşaata ilişkin yapı ruhsatı2009 tarihinde alınmış olup arsa maliklerine ait bağımsız bölümlerin teslim tarihi anılan tarihe ... ay eklenmek suretiyle tespit edilmelidir. Eksik ve ayıplı imalatın giderilme bedeli ile arsa maliklerine verilen dairelerin alanının yükleniciye ait dairelerden küçük olduğundan bahisle açılan bir dava ise, ancak teslimi gereken tarihten sonra açılacağından ve dava tarihine nazaran yukarıda ifade edilen sözleşmeyle belirlenen teslim tarihi henüz dolmadığından davanın bu aşamada reddi gerekirken aynı sonuca farklı gerekçelerle varılması isabetsiz ise de, sonucu itibariyle doğru olan kararın HUMK'nın 438/son maddesi gereğince değişik gerekçe ile onanması gerekmiştir.
- SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı ...'ın temyiz itirazlarının reddi ile sonucu itibariyle doğru olan kararın değişik gerekçe ile ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenden alınmasına, kararın tebliğinden itibaren ... gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,....02.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



KARAR 3

- 2015/1675 E. , 2017/1141 K
- Davacılar vekili, müvekkilleri ile davalı şirket arasında 15.06.2011 tarihinde, noterde düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını, müvekkili ...'nın diğer davacılar adına vekâleten sözleşmeyi imzaladığını, sözleşme ile davalı şirketin 18 bağımsız bölüm inşa edeceği ve bunlardan 4. kat 10 numaralı bağımsız bölümün müvekkillerine verileceğinin kararlaştırıldığını, müvekkili davacı ...'nın okuma yazma bilmeyen cahil bir insan olduğunu, davalı şirket tarafından kendisine iki bağımsız bölüm verileceğinin belirtilmesine rağmen bir bağımsız bölüm verildiğini, müvekkilinin kandırıldığını ileri sürerek, sözleşmenin feshi ile davalı adına olan tapu kaydının iptalini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde davacılar ile birlikte diğer dört mirasçının birlikte malik olduklarını, davacıların arsa ve miras payının karşılığının bir bağımsız bölüm olduğunu, sözleşmenin eksiksiz yerine getirildiğini savunarak, davanın reddini istemiştir. Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre; sözleşmeye konu taşınmazda davacıların miras ve arsa payı dikkate alındığında, taraflar arasındaki sözleşmenin usul ve yasaya uygun bir sözleşme olduğu, feshi istenen sözleşmenin noterde düzenlenmiş olması sebebiyle davacının hataya düştüğü veya gabin durumunun olduğuna ilişkin bir delil bulunmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir. Kararı, davacılar vekili temyiz etmiştir



MÜTEAHHİTİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ



1. İNŞAATI TAMAMLAMA VE TESLİM: MÜTEAHHİT, SÖZLEŞMEDE BELİRTİLEN SÜRE ZARFINDA İNŞAATI TAMAMLAMA VE ARSA SAHİBİNE TESLİM ETME YÜKÜMLÜLÜĞÜNE SAHIPTIR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, EKSİKSİZ VE KULLANILABİLİR ŞEKİLDE TESLİM EDİLMELİDİR.



2. RUHSAT VE İZİNLERİN ALINMASI: MÜTEAHHİT, İNŞAAT İÇİN GEREKLİ OLAN YAPI RUHSATI, OTURMA RUHSATI VE DİĞER YASAL İZİNLERİ ALMAK ZORUNDADIR.



3. SÖZLEŞMEYE UYGUNLUK: İNŞAAT, SÖZLEŞMEDE BELİRTİLEN ŞARTLARA, PROJELERE VE TEKNİK ŞARTNAMELERE UYGUN OLARAK YAPILMALIDIR. AYRICA, KULLANILAN MALZEMENİN KALİTESİ VE İŞÇİLİK DE SÖZLEŞMEYE UYGUN OLMALIDIR.



4. AYIPLI İŞÇİLİKTE SORUMLULUK: MÜTEAHHİT, İNŞAAT SIRASINDA MEYDANA GELEBİLECEK AYIPLI İŞÇİLİKTE SORUMLUDUR. BU DURUMLARDA, ARSA SAHİBİ, AYIPLARIN GİDERİLMESİNİ TALEP EDEBİLİR.

MÜTEAHHİTİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 5. Vergi ve Ücretlerin Ödenmesi: Müteahhit, inşaat sürecinde ortaya çıkan vergi, harç ve diğer ödemeleri yapmalıdır. Ayrıca, taşeron ve alt yüklenicilere yapılacak ödemeler de müteahhidin sorumluluğundadır.
- 6. Teslim ve Tescil İşlemleri: İnşaat tamamlandıktan sonra müteahhit, bağımsız bölümlerin tapu tescil işlemlerini gerçekleştirmekle yükümlüdür.
- 7. Depo ve Teminat İşlemleri: Eksik işlerin veya ayıpların giderilmesi için belirli bir teminat veya bedel, mahkeme kararıyla depo edilebilir. Müteahhit, bu bedelin ödenmesini sağlamakla yükümlüdür.



KAYNAKÇA

- <https://karararama.yargitay.gov.tr/>
- <https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/muteahhidin-sorumluluklari-nelerdir>
- <https://www.hukuki.net/showthread.php?36258-Yeni-Binada-Muteahhitin-Sorumlulugu>