**Yükleniciden Alacağı Bulunan Üçüncü Kişinin Arsa Sahibi Aleyhine Dava Açması**

Yargıtay Kararları

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **1990/1105**
3. **1990/3417**
4. **18.9.1990**

**ÖZET :** ***Taraflar arasındaki uyuşmazlık, dava dışı borçlu Rıfat’ın davacıya olan borcunun ödenebilmesi için, Rıfat’ın eser sözleşmesine istinaden davalıya ait taşınmazda inşa ettiği binadan kendisine isabet eden dairenin borçlu adına tescil isteğinden ibaret olmasına ve yetki belgesi de ibraz edilmiş bulunmasına, böylece tapuya tescil isteği davacı adına değil borçlu yüklenici Rıfat adına bulunması karşısında, mahkemece usulüne uygun şekilde taraf delillerinin toplanıp birlikte değerlendirilerek hasıl olacak sonuca göre uygun bir karar verilmesi gerekir.***

**KARAR:** Davacı vekili; müvekkilinin, borçlu yüklenici Rıfat’dan olan alacağının tahsili için yaptıkları icra takibinde borçlunun malı bulunmadığının anlaşılması üzerine İcra Müdürlüğünden İİK.nun 94. maddesine istinaden yetki belgesi alıp bu davayı açtıklarını,

Borçlu yüklenici ile davalı arsa sahibi arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre davalıya ait 51 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen binanın 8 nolu bağımsız bölümünün borçlu yükleniciye ait olacağının kararlaştırıldığını, bu nedenlerle tapuda borçlu yüklenici adına intikal etmeyen ve davalı arsa sahibi adına kayıtlı olup 31.12.1984 tarihli sözleşme ile borçlu yükleniciye aidiyeti kabul edilen 51 parseldeki binanın 8 nolu bağımsız bölümünü yüklenici Rıfat adına tapuya tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı vekili; olayda İİK.nun 94. maddesinde belirtilen şartların bulunmadığını, yüklenici ile davacı arasındaki ilişkinin kendilerini ilgilendirmediğini savunarak davanın reddini dilemiştir.

Mahkeme; İİK.nun 94/2. maddesine göre alacaklının ancak borçlu adına tescil isteme hakkı bulunduğunu, kendi adına tescil işleyemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş ve hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık, dava dışı borçlu Rıfat’ın davacıya olan borcunun ödenebilmesi için, Rıfat’ın eser sözleşmesine istinaden davalıya ait taşınmazda inşa ettiği binadan kendisine isabet eden dairenin borçlu adına tescili isteğinden ibarettir. Dava dilekçesinde de bu şekilde talepte bulunulmuştur.

Davacı İİK.nun 94. maddesine göre yetki belgesi de alıp ibraz etmiştir. Böylece tapuya tescil isteği davacı adına değil borçlu yüklenici Rıfat adınadır. Bu durum karşısında mahkemece usulüne uygun şekilde taraf delillerinin toplanıp birlikte değerlendirilerek hasıl olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır ve bozmayı gerektirir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **1997/2250**
3. **1997/2758**
4. **7.4.1997**

**ÖZET : *Alacağın temliki için borçlunun muvafakatına ihtiyaç yoktur ve alacaklı hakkını temlik ettiği takdirde, temellük eden onun bütün haklarına halef olur. Bu halefiyet, İİK.nun 94. maddesi uyarınca verilen yetkiyi de kapsar.***

**KARAR :**Alacaklı, borçlusunun bir gayrimenkulü, satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığını, satış vaadi ile alınan taşınmazın borçlu adına kaydı halinde bu taşınmazın satışı ile alacağından istifade edeceğini ileri sürerek, İcra İflas Kanunun 94. maddesi uyarınca borçlusunun satış vaadi ile aldığı taşınmazın onun adına tescili için satıcıları aleyhinde iş bu davayı açmıştır. Bu tür davalarda icra İflas Kanununun 94. maddesi gereğince dava açan alacaklı, taşınmazın borçlusu adına tapuya tescilini ister. Böyle davalarda karar başlığına da gerçek satış vaadi alacaklısı yazılır. İcra İflas Kanununun 94. maddesine göre yetkili kişi borçlusu adına dava açar, yetki belgesi alan şirket davayı açmış, dava sırasında bu hakkını Selvihan’a temlik etmiştir.

Borçlar Kanunu hükümlerine göre, alacaklının alacağını ve hakkını temlik için borçlunun muvafakatına ihtiyaç yoktur. Alacaklı hakkını temlik ettiğine göre, temellük eden onun bütün haklarına halef olur. Halefiyet, İcra İflas Kanununun 94. maddesi uyarınca verilen yetkiyi de kapsar. Bu sebeple, davaya devamla, toplanan delillerle bir karar verilmesi gerekir iken, yazılı olduğu şekilde hüküm tesisi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **1999/8359**
3. **1999/9195**
4. **24.12.1999**

**ÖZET : *İİK’nun 94. maddesine göre verilen yetki belgesine dayanılarak, borçlu ile davalı arasındaki satış sözleşmesinin davacının alacağının tahsilini olanaksız kılmak için taşınmazın kaçırılması amacına yönelik muvazaalı bir işlem olduğu iddia edilerek, tapu kaydının iptali ile yeniden borçlu adına tescili istemiyle açılan davada; davacı muvazaa iddiasını her türlü delille isbatlayabileceği gibi, hakim de muvazaa nedeniyle hükümsüzlüğü resen nazara alır.***

**KARAR :**Davacı alacaklı İcra İflas Kanununun 94. maddesi gereğince 6.9.1996 tarihinde verilen yetki belgesine dayanıp 28.9.1996 tarihinde tapu iptali ve kendisine borçlu Aslan adına tescil istemiştir.

Mahkemece, davacının alacağını karşılamaya yeterli olduğu gerekçesi ile sadece 6 sayılı parsel yönünden davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Davalılar vekili hükmü temyiz etmiştir.

Dosyanın incelenmesinden borçlu Aslan 5.4.1996 tarihinde dava konusu 6 sayılı parseli davalı Sami’ye tapudan satış yaptığı ancak aynı gün yani 5.4.1996 tarihinde Tarsus Noterliğinin ( düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ) ile 6 sayılı parseli tekrar geri almıştır. Bu defa davacı alacaklının 1996/2629 sayılı icra takibi dosyasında borçlu Aslan’ın 5.4.1996 tarihli noter satış vaadi sözleşmesi ile satın almış bulunduğu taşınmaz üzerine bu sözleşmenin tapuya şerhi ve üzerine ihtiyati haciz konması kararını ( 1996/183 D. İş sayılı 2.4.1996 tarihinde ) alıp bu kararı 6.9.1996 tarihinde tapuya işletmesi üzerine aynı gün borçlu Aslan ve davalı Sami biraraya gelerek 6.9.1996 tarihli ( noter düzenleme şeklindeki fesihname ) ile daha önce aralarında akdetdikleri 5.4.1996 tacihli noter satiş vaadi sözleşmesini feshetmişlerdir.Bu fesih belgesine dayanıp borçlu Aslan’ın 10.10.1996 tarihinde davacı alacaklı Garip’e İcra İflas. Kanununun 94, maddesi gereğince İcra Müdürlüğü tarafından noter sözleşmesi gereğince Aslan adına hükmen tescil davası açabilmesi konusunda verilen yetki belgesinin iptali talebi İcra Tetkik Hakimliğince 13.6.1997 tarihinde reddedilmiş, bu karar 12. Hukuk Dairesinden geçip kesinleşmiştir.

Bu durumda davacı alacaklı Garip 3. şahıs durumunda olduğundan muvazaa iddiasını her türlü delil ile ispatlama hakkına sahiptir. Ayrıca hakim muvazaa nedeni ile hükümsüzlüğü resen nazara alır. ( HGK 22.6.1983 YKD 1985/2 )

Yukarıda belirtilen işlemlerle alacağın tahsiline imkan bırakmamak için taşınmazın kaçırılması amacı ile tapudan yapılan satışın akabinde aynı gün düzenlenen noter satış vaadi sözleşmesi ile bu taşınmazın geri alınması ve ( ihtiyati haciz ve sözleşmenin tapuya şerh edildiği ) gün bu defa noter sözleşmesinin feshi işlemleri; Başlangıçta borçlu Aslan ile davalı Sami arasında tapudan yapılan satışın gerçek bir satış olmadığını muvazaalı olarak düzenlendiğini gösteren delillerdir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2002/1331**
3. **2002/1777**
4. **11.4.2002**

**ÖZET : *İcra Müdürlüğünden alınması gereken yetki belgesinin alınmaması, davacıların ad ve kimliklerinin gösterilmemesi ve vekaletnamelerin varlığı denetlenmeden yargılama yapılması usule aykırıdır.***

***Takip hukukuna dayanan davada ilke, alacaklı ve borçlunun hak ve hukukunun dengeli biçimde himayesi suretiyle borcun ödenmesidir. Bağımsız bölümün tercihinde borçlunun da iradesine başvurulmalı, yararına olanı ve taraflar arasında aidiyeti çekişmesiz olanı tercih edilerek hükme varılmalıdır. Taşınmazın birinin haciz ve satışı ile borç karşılandığında diğeri haczedilemeyeceğine göre, açılan davada da çekişme bulunduğu gözetilerek dava sonuçlandırılmalıdır.***

**DAVA :**

İİK.nun 94.maddesine göre açılan davada davacıdan bu madde hükmünce İcra Müdürlüğünden alınması gereken yetki belgesinin alınmaması ve HUMK, 388.md. hükmünce kararda ad ve kimliklerinin gösterilmesi zorunlu olan davacıların belirtilmesi için davacı vekiline mehil verilip, vekaletnamelerin varlığı da buna göre denetlenmeden yargılama yapılması usule aykırıdır.

Kabule göre de: İİK. 94.md.ce yetkili kılınan alacaklının açacağı davada amaç borçluya aidiyeti saptanan taşınır, taşınmaz mal üzerinden icra takibi neticesi alacağın tahsilinden ibarettir. Takip hukukuna dayanan dava olmakla ilke, alacaklı ve borçlunun hak ve hukukunun dengeli biçimde himayesi suretiyle borcun ödenmesidir. Somut olayda davalı borçlu adına intikali istenen bağımsız bölümlerin her birinin rayiç bedeli saptanıp takip konusu borcu karşılayıp karşılamadığı araştırılmamıştır. Bu araştırma yapılmalı, sonunda bağımsız bölümlerden birinin borcu karşılayabileceği anlaşılırsa diğeri için dava reddedilmelidir. Bağımsız bölümün tercihinde borçlunun da iradesine başvurulmalı, yararına olanı ve taraflar arasında aidiyeti çekişmesiz olanı tercih edilerek hükme varılmalıdır. Taşınmazın birinin haciz ve satışı ile borç karşılandığında diğeri haczedilemeyeceğine göre, açılan davada da çekişme bulunduğu gözetilerek dava sonuçlandırılmalıdır. Açıklanan bu hususlar gözden kaçırılarak her iki bağımsız bölüm hakkında iptal ve tescil kararı verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2003/4987**
3. **2004/1909**
4. **5.4.2004**

**ÖZET : *Somut olayda olduğu gibi, bedel olarak arsa payı devrinin kararlaştırıldığı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, yüklenicinin eseri fen ve sanat kurallarına, imar mevzuatına ve sözleşmesine uygun olarak yapması, bu şekilde arsa sahibine teslim etmesi gerekir. Eser bedeline bu anda hak kazanılır.***

**KARAR :**Davada, yükleniciden alacaklı olduğunu iddia eden davacı İİK.nun 94.maddesine dayanarak, borçlunun reddetmediği 19.8.1996 tarihli arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmesinden dolayı borçlu namına tescili gereken bağımsız bölümlerin onun adına tescilini istemiştir.

Davacı, davalılar arasındaki 19.8.1996 günlü sözleşmenin tarafı değildir. Yasanın kendisine tanıdığı yetkiyi kullanarak bu davayı açtığından yüklenici adına tescil koşullarının oluşup oluşmadığının davalılar arasındaki 19.8.1996 günlü sözleşme hükümleri doğrultusunda incelenerek değerlendirilmesi gerekir.

Dosya kapsamından inşaatın ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içinde teslim edileceği, bu sürenin 9.6.1997 olan ruhsat tarihi itibariyle 9.6.1999’da dolduğu, başka bir anlatımla, eseri teslim etmeyen borçlu yüklenicinin bu tarihte temerrüde düştüğü anlaşılmaktadır. Bilirkişi raporlarına göre de inşaatın getirildiği seviye % 60-75.5 düzeyindedir. Yüklenici de savunmasında, ekonomik güçlük içinde bulunduğunu bildirmiştir.

Somut olayda olduğu gibi, bedel olarak arsa payı devrinin kararlaştırıldığı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, yüklenicinin eseri fen ve sanat kurallarına, imar mevzuatına ve sözleşmesine uygun olarak yapması, bu şekilde arsa sahibine teslim etmesi gerekir. Eser bedeline bu anda hak kazanılır ( BK.md.364 ). İddia edildiği gibi eser % 75 seviyede iken yüklenici, inşaatı terk etmiş ve seviye bu düzeyde kalmış ise kural olarak yükleniciye daha önce ( bir bakıma avans olarak ) geçirilen tapuların arsa sahibince geri istenmesi ve BK.nun 108.maddesine dayanılarak da devir aşamasına gelmiş arsa paylarının verilmesinden kaçınılması olanaklıdır. Çünkü, bu düzeye getirilen bir inşaatta fesih – kural olarak – geriye etkili sonuçlar meydana getirir. Bu gibi olaylarda 25.1.1984 tarih ve 3/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurul kararının uygulanma olanağı yoktur.

Diğer yandan; davalı arsa sahipleri açılmamış sayılmasına karar verilen fesih davasından sonra K 3.Asliye Ticaret Mahkemesinin 2001/1163 Esas kayıtlı feshe ilişkin ayrı bir dava açtıklarını ve bunun derdest olduğunu savunduğundan, davanın, mevcut uyuşmazlığı doğrudan etkileyeceği açıktır. Zira, fesih davası kabul edilirse feshin doğal sonucu olan tasfiye işlemleri hakkında da o davada karar verilecek, yüklenici alacağının inşaat bedeli olarak mı, yoksa bir kısım taşınmazların adına tescili suretiyle mi yapılacağı o davada hükme bağlanacaktır. Bu nedenle varlığı bildirilen dava sonucunun beklenmesi zorunludur. O halde, mahkemece; anılan dava sonucu beklenilmeli, şayet, o dava, daha önce olduğu gibi açılmamış sayılmasına karar verilerek sonuçlanmışsa taraflar arasındaki uyuşmazlık yukarıdan beri anlatılanlar çerçevesinde bu dava içinde değerlendirilerek sonuçlandırılmalıdır. Bütün bu yönler bir yana bırakılarak eksik araştırma ve inceleme sonucu istemin yazılı şekilde kabulü doğru olmadığından karar bozulmalıdır.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2004/4871**
3. **2004/4651**
4. **27.9.2004**

**ÖZET : *Davacı alacaklı tarafından, İİK. 94/2. maddesine dayalı olarak, borçlusu adına tapu iptal tescil davası açabilmesi kesinleşmiş bir alacağın mevcudiyeti ön şartına bağlıdır. Somut olayda ise davacı tarafından açılan tazminat davası sonuçlanmamış, dolayısıyla davacının alacaklı olduğu kesin olarak belirlenmemiş olmakla İİK. 94/2. maddesi kapsamında alınan yetkiye dayalı dava açabilme ön şartı gerçekleşmemiştir. Davanın bu nedenle reddi gerekirken kabulü doğru olmamıştır.***

**KARAR :**Davacı Y. tarafından, K. Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti.’den olan alacağı için, borçlu şirket ve bu şirketle aralarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan S.S. E. Konut Yapı Kooperatifi aleyhine Karamürsel Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 1999/218 E. sayılı dosyasıyla açmış olduğu tazminat davasına ilişkin olarak mahkemeden almış olduğu yetkiye dayanarak temyiz incelemesine konu aynı mahkemenin 2002/258 E. sayılı dosyasıyla yüklenici şirket ile arsa sahibi davalı kooperatif arasındaki sözleşme gereği, yüklenici şirkete devredilmesi gereken 19 ve 20 nolu bağımsız bölümlerin, davalı arsa sahibi adına olan tapu kaydının iptali ile yüklenici şirket adına tescilini talep etmiş, mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karar davalı kooperatif vekilince temyiz edilmiştir.

Davacı alacaklı tarafından, İİK. 94/2. maddesine dayalı olarak, borçlusu adına tapu iptal tescil davası açabilmesi kesinleşmiş bir alacağın mevcudiyeti ön şartına bağlıdır. Somut olayda ise davacı tarafından açılan tazminat davası sonuçlanmamış, dolayısıyla davacının alacaklı olduğu kesin olarak belirlenmemiş olmakla İİK. 94/2. maddesi kapsamında alınan yetkiye dayalı dava açabilme ön şartı gerçekleşmemiştir. Davanın bu nedenle reddi gerekirken kabulü doğru olmamıştır.

Kaldı ki, kabul şekli açısından da yüklenici şirket olan K. Yapı San.ve Tic. Ltd. Şti. ile arsa sahibi kooperatif arasındaki sözleşme gereği, yüklenicinin bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi edimlerini sözleşmeye uygun şekilde ifa etmesi şartına bağlıdır. Sözleşmenin 3. maddesinde, yüklenici şirkete ait olarak bağımsız bölümlerin, aşamalı devri öngörülmüş olup, yükleniciye bırakılan son 4 dairenin tapusunun devri tüm işlemlerin tamamlanması ve iskan ruhsatı alınması şartına bağlanmıştır. Dosyada mevcut Karamürsel Belediye Başkanlığı’nın 03.03.2003 tarih 106 sayılı yazısında dava konusu binada iskan ruhsatı alınmadığı belirtilmiş olmakla, yüklenicinin sözleşme kapsamında kendisine düşen tüm bağımsız bölümleri talep etme hakkının doğmadığı açıktır. Mahkemece, yüklenicinin edimini hangi oranda ifa ettiği, ne kadar bağımsız bölüme hak kazandığı, davalı arsa sahibi tarafından daha önce yükleniciye devredilmiş bağımsız bölümler olup olmadığı, dava konusu bağımsız bölümlerin yüklenici şirket adına tescil talep hakkı doğup doğmadığı araştırılmadan, davanın eksik inceleme ve hatalı değerlendirmeye dayalı olarak yazılı şekilde kabulü de doğru değildir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2004/3102**
3. **2005/655**
4. **10.2.2005**

**ÖZET : *Yanlar arasında ( 2 ) ve ( 10 ) nolu bağımsız bölümlerin yükleniciye ait olacağı uyuşmazlık konusu değildir. Ancak yüklenicinin kararlaştırılan bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi arsa sahipleri ile yüklenici arasında yöntemine uygun olarak düzenlenmiş sözleşmeye göre edimlerini sözleşmeye uygun şekilde ifa etmesi koşuluna bağlıdır.***

***Bu durumda ( 2 ) nolu bağımsız bölümün değerinin eksik işler ve iskan ruhsatı alınması ile ilgili masrafları karşılamaya yetmeyeceği anlaşıldığına göre, bu bağımsız bölümün tescili de istenmediğinden davalıların ( 10 ) nolu bağımsız bölümü teminat olarak tutmakta haklı olduklarının kabulü gerekir.***

**KARAR :**Dava, davacı Kazım Genç’in Aksantaş İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.den olan alacağı nedeniyle başlattığı ve kesinleşen icra takip dosyasında İİK.nun 94/2 maddesine göre aldığı yetki belgesine istinaden yüklenici şirket ile davalı arsa sahipleri arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği yüklenici şirkete devredilmesi gereken ( 2 ) ve ( 10 ) nolu bağımsız bölümlerin arsa sahipleri adına olan tapu kayıtlarının iptali ile yüklenici şirket adına tescili istemine ilişkindir.

Yerel mahkemece yapılan yargılama sonucunda, ( 2 ) nolu bağımsız bölüm hakkındaki davanın feragat nedeniyle reddine, ( 10 ) nolu bağımsız bölümle ilgili davanın kabulü ile bu bağımsız bölümün yüklenici şirket adına tesciline karar verilmiş, verilen karar davalılar Osman, Cevriye, Cavit ve Cevahir vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Yanlar arasında ( 2 ) ve ( 10 ) nolu bağımsız bölümlerin yükleniciye ait olacağı uyuşmazlık konusu değildir. Ancak yüklenicinin kararlaştırılan bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi arsa sahipleri ile yüklenici arasında yöntemine uygun olarak düzenlenmiş 30.11.1993 tarihli sözleşmeye göre edimlerini sözleşmeye uygun şekilde ifa etmesi koşuluna bağlıdır. Sözleşmenin 9. maddesinde yükleniciye ait olacak bağımsız bölümlerin aşamalı devri öngörülmüş olup, son iki daireden birinin inşaat bitiminde, son dairenin de iskan alındığında devredileceği ( satış yetkisi verileceği ) kararlaştırılmıştır. Sözleşmenin bu maddesine göre iskan ruhsatı alma yükümlülüğünün yüklenici de olduğu anlaşılmaktadır. Dosya kapsamına göre iskan ruhsatı alınmadığı anlaşıldığı gibi inşaatta eksik işler bulunduğu SSK ve vergi borçları da olduğu iddia edilmiş, bilirkişi kurulu raporunda bu hususlar araştırılıp yüklenicinin edimini tam olarak yerine getirmediği ve ( 2 ) nolu bağımsız bölümün bu eksiklikler ile yapılacak masrafları karşılamayacağı saptanmıştır.

Bu durumda ( 2 ) nolu bağımsız bölümün değerinin eksik işler ve iskan ruhsatı alınması ile ilgili masrafları karşılamaya yetmeyeceği anlaşıldığına göre, bu bağımsız bölümün tescili de istenmediğinden davalıların ( 10 ) nolu bağımsız bölümü teminat olarak tutmakta haklı olduklarının kabulü gerekir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2007/2328**
3. **2007/3806**
4. **5.6.2007**

**ÖZET : *Yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişinin, arsa sahibine karşı cebri tescil davası açabilmesi için; yüklenicinin, arsa sahibine karşı eser sözleşmesi uyarınca üstlendiği edimini tam olarak yerine getirmiş olması gerekir.***

Somut olayda, yapılan bilirkişi incelemesi sonucu; yüklenicinin, edimini %85 seviyesinde yerine getirdiği, ayrıca 27.03.2002 tarihli noterde yapılan fesihname ile inşaat sözleşmesinin karşılıklı ibra suretiyle geriye etkili feshedildiği anlaşıldığından; başka bir anlatımla, yüklenicinin kendi adına tescil isteme hakkı doğmadığından, 1 nolu bağımsız bölüm yönünden de davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabulü doğru olmamış, hükmün açıklanan nedenle bozulması gerekmiştir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2006/5757**
3. **2007/7231**
4. **15.11.2007**

**ÖZET : *Dava, İİK.nun 94. maddesi uyarınca icra müdürlüğünce verilen yetkiye istinaden açılmış olup, davacının borçlusu ile davalılar arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yükleniciye inşaatın tamamlanması halinde verilmesi gereken yedi adet dairenin tapularının iptali ile yüklenici adına tescili talep ve dava edilmiştir. Aynı gün imzalanan belge ile fesihnamedeki ibranın değerlendirilmesi gerektiğinden, mahkemece belge aslı ibraz ettirilerek, HUMK.nun 230 vd. maddeleri uyarınca davalıların isticvap olunarak ve arsa sahiplerinin gerçekten ibra olunup olunmadığı, ibra yoksa borçlu şirkete ödemeleri gereken miktarın saptanması ve sonucuna göre davanın karara bağlanması gerekir.***

**KARAR :**Dava, İİK.nun 94. maddesi uyarınca icra müdürlüğünce verilen yetkiye istinaden açılmış olup, davacının borçlusu Doğukan Ltd.Şti. ile davalılar arasında imzalanan 16.04.2001 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yükleniciye inşaatın tamamlanması halinde verilmesi gereken yedi adet dairenin tapularının iptali ile yüklenici adına tescili talep ve dava edilmiştir. Mahkemece davalıların savunmaları doğrultusunda 14.06.2002 tarihli fesihname ile akdin sona erdirildiği ve arsa sahiplerinin ibra olunduğu gerekçesi ile davanın reddine dair verilen karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Gerçektende 14.06.2002 tarihli fesihname ile arsa sahipleri ibra edilmiş iseler de dosyada fotokopisi mevcut aynı tarihli “Taşeronluk Sözleşmesi” başlıklı belge arsa sahiplerinden Nuri Boz ile Satılmış Gökçe arasında imzalanmış ve Satılmış’a 20 milyar TL. ödeneceği ve Doğukan şirketince üçüncü kişilere satılan 6, 11, 17 ve 19 nolu dairelerin tapusunun da verileceği kabul edilmiştir. Satılmış Gökçe, borçlu Doğukan şirketinin yöneticisidir. Bu durumda aynı gün imzalanan belge ile fesihnamedeki ibranın değerlendirilmesi gerektiğinden, mahkemece belge aslı ibraz ettirilerek, HUMK.nun 230 vd. maddeleri uyarınca davalıların isticvap olunarak ve arsa sahiplerinin gerçekten ibra olunup olunmadığı, ibra yoksa Doğukan şirketine ödemeleri gereken miktarın saptanması ve sonucuna göre davanın karara bağlanması gerekirken eksik inceleme ile davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2007/7600**
3. **2008/930**
4. **18.2.2008**

**ÖZET : *Dava, İcra İflas Kanunu’nun 94. maddesine göre açılan tescil istemine ilişkindir. Dava dışı tarafından davalı yüklenici ve arsa sahibi hasım gösterilerek tescil davası açılmış, dava sonucu bağımsız bölümün davalı adına olan tapu kaydının iptali ile üzerindeki yükümlülükler ile birlikte davacı adına tapuya tesciline karar verilmiştir. Karar altına, mahkemece kararın kesinleştiğine dair kesinleşme şerhi düşülmüş olup İcra İflas Kanunu’nun 94. maddesine dayalı olarak açılan davada adına tescil kararı verilen kişinin de taraf olması zorunludur.***

**KARAR :**

Davacı alacaklı Ankara Gayrimenkul 22. Satış İcra Müdürlüğü’nden aldığı 24.03.2005 tarihli yetki belgesine dayanarak davalı borçlu yüklenicinin, diğer davalı arsa sahibi ile aralarında akdedilen 15.03.1999 tarihli Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği yüklenicinin 3 nolu parsel üzerine yaptığı inşaattan yükleniciye ait olan birinci bodrum kattaki 2 nolu bağımsız bölümün arsa sahibi Abdullah adına olan tapu kaydının iptali ile davalı borçlu adına tesciline karar verilmesini istemiş, mahkemece, davanın kabulüne dair verilen karar davalı arsa sahibi Abdullah tarafından temyiz edilmiştir.

Mahkemenin davanın kabulüne dair verdiği karar Abdullah Çiftçi’nin 30.11.2005 tarihli celsede zapta geçen beyanına dayalıdır. Davalı Abdullah sözü edilen celsede zapta geçen beyanı ile “ben davayı kabul etmiyorum, taşınmazda bulunan 2 nolu bağımsız bölümün %50 hissesi davalı Tunahan inşaata, diğer %50’si de benim dışımda kalan diğer arsa sahiplerine aittir. Ben davayı bu şekilde kabul ediyorum. Tapu halen benim üzerimdedir.” şeklinde çelişkili beyanda bulunmuştur. Davalının bu beyanı mutlak bir kabul beyanı niteliğinde olmayıp çelişkili beyana dayanarak kabul nedeniyle davanın yazılı şekilde sonuçlanması doğru olmamıştır.

Davalı yüklenici şirketin kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince kendisine ait olan 2 nolu bağımsız bölüme hak kazanabilmesi için arsa sahipleri ile aktettiği 15.03.1999 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği edimlerini sözleşmeye uygun olarak yerine getirmesi gerekir. Mahkemece bu yönde bir inceleme yapılmış değildir.

Dava dışı Ali Yazıcı tarafından davalı yüklenici ve arsa sahibi hasım gösterilerek Ankara 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nde 2000/443 Esas sayılı tescil davası açılmış, dava sonucu 2 nolu bağımsız bölümün davalı Abdullah adına olan tapu kaydının iptali ile üzerindeki yükümlülükler ile birlikte davacı Ali Yazıcı adına tapuya tesciline karar verilmiştir. Karar altına, mahkemece kararın kesinleştiğine dair 16.01.2007 tarihli kesinleşme şerhi düşülmüş olup İcra İflas Kanunu’nun 94. maddesine dayalı olarak açılan davada adına tescil kararı verilen Ali Yazıcı’nın da taraf olması zorunludur. Davacı alacaklıya hakkında hükmen tescil kararı verilen Ali Yazıcı aleyhine de ayrıca dava açılarak bu dava ile birleştirilmesinin sağlanması, yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince 2 nolu bağımsız bölüme hak kazanıp kazanmadığı da usulen araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken tüm bu yönler gözetilmeyerek eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2008/2055**
3. **2008/2850**
4. **6.3.2008**

**ÖZET : *Dava, yüklenicinin temliki işleminden kaynaklanan mülkiyet aktarımı istemine ilişkindir. Tarafların aksini kararlaştırmamaları halinde kural olarak, eser sözleşmesinin feshi geriye etkili sonuç meydana getirir. Feshin geriye etkili sonuç meydana getirmesinin anlamı, tarafların sözleşmenin yapıldığı tarihteki mal varlığına dönmeleridir. İleriye etkili fesihten farklı olarak geriye etkili fesihte yüklenici ( veya ondan şahsi hakkını temlik alan üçüncü kişi ) eserin getirdiği fiziki seviyeye paralel olarak bağımsız bölüm tescilini talep edemez. Fakat olayımızda olduğu gibi fesih ileriye etkili yapılmışsa, inşaatın getirildiği fiziki seviye ne olursa olsun, yükleniciye geriye etkili fesihte olduğu gibi yaptığı işin bedeli değil, yapılan işin fiziki oranına uygun bağımsız bölüm tapusu verilir. Böylelikle, hem yüklenici hem de onun temlik ettiği üçüncü kişi tasfiyede yükleniciye bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölüm tapusunu talep edebilir. Fesih ileriye etkili yapıldığından, mahkemenin işin getirildiği fiziki seviyeye bakarak davayı reddetmesi olayın özelliğine uygun düşmemiştir.***

**KARAR :**

Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden, davalı arsa sahibi Kooperatif ile dava dışı yüklenici Sabit Cebeci arasındaki 23.01.1995 tarihli arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin 21.10.2003 tarihinde fesh edildiği, fesih sözleşmesi ile yükleniciye yapmış olduğu imalat giderlerine karşılık yapıdaki 7 ve 11 numaralı bağımsız bölüm tapularının bırakıldığı, 7 numaralı bağımsız bölümü davacının 28.06.1999 günlü temlik işlemi ile yükleniciden aldığı, yüklenici ve davacının davalı kooperatife verdiği 16.05.2005 günlü dilekçelerinde 7 numaralı bağımsız bölümün davacıya devredildiğini bildirdikleri anlaşılmaktadır.

Alacağın temliki ve borcun nakli Borçlar Kanununun 162-181. maddelerinde düzenlenmiştir.

Kural, borç ilişkisinin sonucu olan edimin alacaklıya ifasıdır. Fakat hayat şartları, ticaret ve ekonomi gereksinmeleri, alacaklının ifayı beklemeden alacağını başkasına devretmesi veya borçlunun borcunu bir başkasına nakletmesi yollarının da açılmasını zorunlu kılmıştır. Görülüyor ki, alacağın temliki hayatın ihtiyaçlarından ortaya çıkan bir hukuk kurumudur. Bir tanımlama yapmak gerekirse; alacağın temliki, alacaklı ile onu devralan üçüncü şahıs arasında borçlunun rızasına ihtiyaç olmaksızın yapılabilen ve sadece kazandırıcı bir tasarruf işlemi niteliğini taşıyan şekle bağlı bir akiddir. BK. m 163 hükmüne göre temlik sözleşmesi temlik edenle temlik alan arasındaki yazılı sözleşme ile kurulabilir. Bütün bu açıklamalardan görüleceği üzere, arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin yüklenicisi olan taraf, sözleşmede yasaklanmamış ise teslim borcunu ( BK. m.364 ) yerine getirdiğinde arsa sahibine karşı kazanacağı kişisel hakkını ( bağımsız bölüm tapusunun devrini ) arsa sahibi ile mevcut sözleşmesine dayanarak doğrudan ondan isteyebileceği gibi Borçlar Kanununun 162. maddesi hükmünden yararlanarak arsa sahibinin rızası da gerekmeden üçüncü kişilere yazılı olmak koşuluyla ( BK. m.163 ) devir ve temlik edebilir. Yüklenicinin kişisel hakkını temellük eden üçüncü kişide alacağın temliki hükümlerinden yararlanarak bu hakkını arsa sahibine karşı ileri sürebilir. Zira, alacağı devralan kişi evvelki alacaklının yerine geçer. Borçludan ifayı istemek, gerektiğinde de borçluyu ifaya zorlamak artık 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 isbat etmiş olsa bile borçlu ( arsa sahibi ) ona karşı bir takım itiraz ve defilerde bulunmak imkanına sahiptir. Gerçekten BK m.167’ye göre “Borçlu temlike vakıf olduğu zaman temlik edene karşı haiz olduğu defileri, temellük edene karşı dahi dermeyan edebilir”. Buna göre temliki öğrenen borçlu temlik olmasaydı önceki alacaklıya ( yükleniciye ) karşı ne tür defiler ileri sürebilecekse, aynı defiler yeni alacaklıya ( temlik alan üçüncü kişiye ) karşı da ileri sürülebilir hale gelir. Yüklenicinin temliki işleminden kaynaklanan bu gibi davalarda, temlik alan üçüncü kişi yeni alacaklı sıfatını arsa sahibine karşı kanıtlamak zorunda olduğundan, arsa sahibinin ve temlik işlemine dayanıldığından da temlik işleminin tarafı olan yüklenicinin davada taraf olması zorunludur. Mahkemece bu saptama bir yana bırakılarak, eksik taraf teşkili ile davanın incelenerek sonuçlandırılması doğru olmamıştır.

Az yukarıda sözü edildiği üzere, arsa sahibi Kooperatif ile yüklenici arasında var olan 23.01.1995 tarihli sözleşme 21.10.2003 tarihinde fesh edilmiş, ancak yaptığı imalatlara karşılık yükleniciye 7 ve 11 numaralı bağımsız bölümler bırakılmıştır. Yapılan feshin ileriye etkili sonuçlar meydana getirdiği açık-seçiktir. Feshin ileriye veya geriye etkili olması ayırımı, yüklenicinin yapımını üstlendiği inşaatı kısmen tamamlaması, fakat, temerrüdü yüzünden teslim edememesi halinde tasfiyenin nasıl yapılacağı sorunu ile ilgilidir. Çünkü, eğer feshin sonuçları geriye etkili olacaksa sözleşme hiç yokmuş gibi tasfiye edileceğinden yüklenici inşaattan yaptığı kısıma orantılı arsa payı değil, sebepsiz zenginleşme hükümlerince imal ettiği inşaat bedelini alacak, fesih ileri etkili kabul edilirse imalat oranına paralel arsa payının devrini isteyebilecektir. Tarafların aksini kararlaştırmamaları halinde kural olarak, eser sözleşmesinin feshi geriye etkili sonuç meydana getirir. Feshin geriye etkili sonuç meydana getirmesinin anlamı, tarafların sözleşmenin yapıldığı tarihteki mal varlığına dönmeleridir. İleriye etkili fesihten farklı olarak geriye etkili fesihte yüklenici ( veya ondan şahsi hakkını temlik alan üçüncü kişi ) eserin getirdiği fiziki seviyeye paralel olarak bağımsız bölüm tescilini talep edemez. Fakat olayımızda olduğu gibi fesih ileriye etkili yapılmışsa, inşaatın getirildiği fiziki seviye ne olursa olsun, yükleniciye geriye etkili fesihte olduğu gibi yaptığı işin bedeli değil, yapılan işin fiziki oranına uygun bağımsız bölüm tapusu verilir. Böylelikle, hem yüklenici hem de onun temlik ettiği üçüncü kişi tasfiyede yükleniciye bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölüm tapusunu talep edebilir. Fesih ileriye etkili yapıldığından, mahkemenin işin getirildiği fiziki seviyeye bakarak davayı reddetmesi olayın özelliğine uygun düşmemiştir. Ancak;

Davalı arsa sahibi, aynı bağımsız bölümün tescili için başka kişilerin de İcra ve İflas Kanununun 94. maddesinden yararlanarak dava açtığını savunduğundan, taraf teşkili sağlandıktan sonra bu savunma üzerinde durulmalı, yüklenicinin bildirirse delilleri de toplanarak sonucuna uygun bir hüküm kurulmalıdır.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2007/2670**
3. **2008/2866**
4. **29.4.2008**

**ÖZET : *Dava, İcra İflas Kanunu 94. maddesi gereğince alınan yetki belgesine dayalı olarak açılmış olup, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Mahkemece Tüketici Mahkemesinde açılan tescil davalarının sonucu beklenerek davaların reddedilmesi halinde gerekçesi temyiz edilmemek suretiyle eksik ve kusurlu işler karşılığı 3 dairenin yeterli teminat olduğuna dair mahkemenin kabulü kesinleştiğinden teminat dışında kalan bağımsız bölümlerle ilgili tescil talebinin kabul edilmesi, davaların kabul edilip kesinleşmesi durumunda şimdiki gibi davanın reddine karar verilmesi gerekir.***

**KARAR :**

Dosya kapsamı ve mahkemenin kabulüne göre dava konusu taşınmazda sözleşmeye göre yükleniciye verilmesi gerekip de halen kooperatif uhdesinde olan ve devredilmeyen 6 bağımsız bölümün bulunduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece bu bağımsız bölümlerden üç tanesini yüklenicinin eksik ve kusurlu işleri karşılığı iş sahibi kooperatifin teminat olarak elinde tutmakta haklı olduğu kabul edilmiştir. 5. Blok 3, 8 ve 1. Blok 7 nolu bağımsız bölümlerle ilgili olarak da yüklenicinin bu bağımsız bölümleri davacının alacağının doğumundan önce 3. şahıslara temlik etmesi nedeniyle ve bu devirlerin muvazaalı olduğu da iddia ve ispat edilmediğinden tescili talep edilemeyeceği gerekçesiyle dava reddedilmiştir. Yukarıda bağımsız bölüm numaraları belirtilen dairelerle ilgili olarak dava dışı üçüncü şahıslar tarafından açılan tescil davaları Tüketici Mahkemesinde devam etmektedir. Davalar da birleştirilmemiştir. Tüketici Mahkemesindeki davaların kabul veya red durumuna göre eldeki davanın sonucunu etkileyeceği ve aralarında irtibat bulunduğu ortadadır.

O halde mahkemece Tüketici Mahkemesinde açılan tescil davalarının sonucu beklenerek davaların reddedilmesi halinde gerekçesi temyiz edilmemek suretiyle eksik ve kusurlu işler karşılığı 3 dairenin yeterli teminat olduğuna dair mahkemenin kabulü kesinleştiğinden teminat dışında kalan bağımsız bölümlerle ilgili tescil talebinin kabul edilmesi, davaların kabul edilip kesinleşmesi durumunda şimdiki gibi davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yanlış değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2008/15308**
3. **2009/2934**
4. **10.3.2009**

**ÖZET : *Dava, İİK’nun 94. maddesi kapsamında verilen yetkiye dayalı tapu iptali ve tescil talebine ilişkin olup davacı yargılama sırasında ıslah ile talebini alacak davasına dönüştürmüştür. Dosya kapsamından, davalılar arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshedilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Geriye etkili fesihte, yükleniciye işin seviyesine göre tapu verilmez. Geriye etkili fesih halinde tasfiye, yükleniciye yaptığı kadar iş bedeli ödenmek suretiyle yapılır. Bu durumda, tasfiye amacıyla ödeme yapılıp yapılmadığı araştırılmalıdır. Ödeme yapılmamışsa işin seviyesine göre ödenmesi gereken miktar belirlenmeli ve davacının icra dosyasındaki alacak miktarı ile sınırlı olmak üzere bu alacağa hükmedilmelidir.***

**KARAR :**

Gerçekten, davalılar arasındaki 19.06.1997 tarihli arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi hükmen geriye etkili olarak feshedilmiş, hüküm Yargıtay denetiminden geçerek kesinleşmiştir. Geriye etkili fesihte, ileriye etkili fesihte olduğu gibi yükleniciye işin getirildiği fiziki seviyeye uygun bağımsız bölüm tapusu verilmez. Feshin tasfiyesi arsa sahiplerinin yükleniciye yaptığı kadar iş bedelini sebepsiz zenginleşmeye dayanarak ödemesi suretiyle yapılır. Dolayısıyla, feshin tasfiye işlemleri yapılmamışsa işin yüklenicisi arsa sahiplerinden sebepsiz zenginleşmeye dayanarak alacak talebinde bulunabilir. Mahkemece, bu husus üzerinde durulmamış, feshin tasfiyesinin arsa sahiplerinin para ödemek suretiyle yapılıp yapılmadığı araştırılmamıştır. Kuşkusuz, davalılar arasındaki fesih işleminin tasfiyesi yapılmamışsa davacı aldığı yetkiye dayanarak davalılardan para alacağı isteyebilir.

Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; 19.06.1997 tarihli sözleşmenin feshi sonucu arsa sahiplerinin yükleniciye yaptığı iş sebebiyle ve tasfiye amacıyla ödemede bulunup bulunmadığını saptamak, ödeme yapılmamışsa yüklenicinin 19.06.1997 tarihli sözleşme doğrultusunda yaptığı inşaatın getirilen fiziki seviyeye göre değerini saptamak ve davacının icra dosyasındaki alacak miktarı ile sınırlı olmak üzere bu alacağa hükmetmek olmalıdır.

1. **HUKUK DAİRESİ**
2. **2010/5070**
3. **2011/616**
4. **7.2.2011**

**ÖZET : *Dava, tapu iptâli ve tescil istemiyle açılmıştır. Yapılacak iş; konunun uzman bilirkişilerden oluşturulacak heyetle yerinde keşif yapılarak alınacak raporla, keşif tarihi itibariyle davaya konu teşkil eden bağımsız bölümlerin rayiç bedellerinin belirlenmesinden, arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerle ortak yerlerde eksik bırakılmış veya ayıplı yapılmış işler mevcut ise bunların giderilme bedellerinin keşif tarihi itibariyle hesaplattırılmasından, bulunacak değerler ile davacının yetki belgesi ibraz ettiği icra dosyasındaki alacak miktarının keşif tarihi itibariyle fer’ileriyle birlikte ulaştığı miktar dikkate alınarak değerlendirme yapılıp sonucuna göre yeterli sayıdaki bağımsız bölüm yönünden tapu iptâli tescil isteminin kabul edilmesinden ibarettir.***

**DAVA VE KARAR :**

Dava İİK’nın 94. maddesine dayanılarak açılmıştır. Davacı M. E. tarafından davalı yüklenici şirket hakkında Bodrum 2. İcra Müdürlüğü’nün 2005/2005 sayılı ve aynı müdürlüğün 2006/231 sayılı takip dosyaları ile icra takibi başlatılmış, icra takibine konu alacakların tahsil edilmesinin mümkün olmaması nedeniyle bu dava açılmıştır. Alacaklının İİK’nın 94. maddesi uyarınca yükleniciye ait bağımsız bölümlerin yüklenici adına tescili için dava açabilmesi icra müdürlüğü’nden alacağı yetki belgesine bağlıdır. Somut olayda Bodrum 2. İcra müdürlüğü’nün 2005/2005 sayılı takip dosyası yönünden icra müdürlüğü’nce yetki belgesi verilmişse de, 2006/231 sayılı takip dosyası yönünden icra müdürlüğü’nce verilmiş yetki belgesi bulunmadığı halde bu dosyaya konu oluşturan alacak yönünden de tescil kararı verilmesi doğru olmamıştır.

Davalı arsa sahipleri vekili müvekillerine ait bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde eksiklikler olduğunu, ayıplı imalât yapıldığını savunmuştur. Davaya konu teşkil eden 3 adet bağımsız bölüm yüklenici şirkete ait olan son bağımsız bölümlerdir. Yüklenici şirketin bu bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi için edimini sözleşmeye, projeye ve imara uygun şekilde tam olarak yerine getirmesi gerekir. Bilirkişiler tarafından arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde eksik ve ayıplı imalât bulunup bulunmadığı, varsa bunların giderilme bedeli belirlenip, davalı yüklenici şirketin bu miktar kadar tescile hak kazanmadığı düşünülüp, bunun sonucuna göre değerlendirme yapılarak tescil kararı verilmesi gerekirken, bu şekilde bir inceleme yapılıp bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınmadan yüklenici şirkete ait dava konusu son bağımsız bölümlerin tamamının yüklenici şirket adına tesciline kararı verilmesi de hatalı olmuştur.

Alacaklı tarafından İİK’nın 94. maddesine dayanılarak açılan tescil davalarında, alacaklının alacak miktarını karşılayacak sayıda bağımsız bölümün yüklenici şirket adına tesciline karar verilmesi gerekir. Bunun için de davaya konu teşkil eden bağımsız bölümlerin rayiç bedellerinin bilirkişi aracılığıyla belirlenmesi, belirlenen bedellerin davacının yetki belgesi aldığı icra takibine konu alacak miktarıyla karşılaştırılması ve yeterli sayıda bağımsız bölüm yönünden tapu iptâli tescil kararı verilmesi gerekirken, bu konuda bir değerlendirme yapılmadan, davaya konu teşkil eden bağımsız bölümlerin rayiç bedelleri belirlenmeden yazılı şekilde tüm bağımsız bölümler yönünden tescil kararı verilmesi de yanlış olmuştur.

Yapılacak iş; konunun uzman bilirkişilerden oluşturulacak heyetle yerinde keşif yapılarak alınacak raporla, keşif tarihi itibariyle davaya konu teşkil eden bağımsız bölümlerin rayiç bedellerinin belirlenmesinden, arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerle ortak yerlerde eksik bırakılmış veya ayıplı yapılmış işler mevcut ise bunların giderilme bedellerinin keşif tarihi itibariyle hesaplattırılmasından, bulunacak değerler ile davacının yetki belgesi ibraz ettiği icra dosyasındaki alacak miktarının keşif tarihi itibariyle fer’ileriyle birlikte ulaştığı miktar dikkate alınarak değerlendirme yapılıp sonucuna göre yeterli sayıdaki bağımsız bölüm yönünden tapu iptâli tescil isteminin kabul edilmesinden ibarettir.