

T.C.
KAYSER
3. ASL YE HUKUK MAHKEMES

TÜRK M LLET ADINA
KARAR

ESAS NO : 2014/109
KARAR NO : 2014/486

HAK M : MEHMET MUTLU BARTAN 33395
KAT P : YILDIZ TEKE 81181

DAVACI : TUNCER KÜÇÜK - 20447321216 Ahmet
Yesevi Cad. Turkuaz Merkezi Kat:7 No:17
Melikgazi/ KAYSER

VEK L : Av. BETÜL BURÇ N LTER - Serçeönü Mah.
Teoman Sok.Avukatlar hanı Kat:1/101
KAYSER

DAVALI : 1- TÜLAY GÖKALP -36829815440 stanbul
hlas Marmara Evleri 1.Kısım C.17 Blok
Do:10 Yakuplu Büyükçekmece/ STANBUL

VEK L : Av. BAYRAM KOÇAK - Kartaltepe
Mahallesi Alpay zer Sokak Yılmaz Apt.
No:9/10 ... Bakırköy/ STANBUL
2- KEMAL KAYALI -53716220590 Hürriyet
Mahl. Mahmutbey Cad. No 65 Erciyes Ticaret
Bahçelievler/ STANBUL
3- F L Z ÖZKAN -41170638730 Hürriyet
Mah. Mahmutbey Cad. No:65 Erciyes Ticaret
Bahçelievler/ STANBUL
4- HAYR YE KAYALI -53734219958
Hürriyet Mahl. Mahmutbey Cad. No 65
Erciyes Ticaret Bahçelievler/ STANBUL

DAVA : Eser Sözle mesi
DAVA TAR H : 24/03/2014
KARAR TAR H : 22/12/2014
KARAR YAZMA TAR H : 26/12/2014

Mahkememize açılan davanın yapılan açık yargılaması sonucunda;

GERE DÜ ÜNÜLDÜ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle, müvekkili ile ortak hareket eden davalıların murisi Kemal Kayalı ile birlikte dava dı ı ki iler olan Eyüp Yıldırım. hsan Ba 'o, brahim Do u, Sadetin Patır, Cumhur Çetinkaya, Hulusi Çetinkaya, Melahat Biçer, Tevfik Ço kun ile Kayseri 5 Noterli inin 01/04/2005 tarih ve 06302 yevmiye numarası ile "Arsa Payı Kar ılı ı in aat Sözle mesi" yaptıklarını, bu sözleşme göre ortak hareket edenlere ait olan, muris Kemal Kayalı'ya ait Kayseri, Talas ilçesi Harami Mevkii 1057 ada 1 parselde kayıtlı, Eyüp Yıldırım'a ait Kayseri, Talas ilçesi Harami Mevkii 1058 ada 1 parselde kayıtlı, hsan Ba 'o ait Kayseri Talas ilçesi Harami Mevkii 1059 ada 1 parselde kayıtlı, brahim Do u'ya ait Kayseri Talas ilçesi Harami Mevkii 1060 ada 1 parselde kayıtlı, muris Kemal Kayalı, Eyüp Yıldırım, hsan Ba 'o ve brahim Do u'nun mü tereken ortak oldukları Kayseri, Talas ilçesi Harami Mevkii 1061 ada 1 parselde kayıtlı, Sadettin Patır'a ait Kayseri, Talas ilçesi

Harami Mevkii 1062 ada 1 parselde kayıtlı, Cumhuriyet Çetinkaya, Hulusi Çetinkaya, Melahat Biçer ve Tefik Co kun'un mü tereken ortak oldukları Kayseri, Talas ilçesi Harami Mevkii 1063 ada 1 parselde kayıtlı, Cumhuriyet Çetinkaya'ya ait Kayseri Talas ilçesi Harami Mevkii 1064 ada 1 parselde kayıtlı olan her birinin alanı 750 m2 olmak üzere toplam 6000 m2 alanlı, 8 adet ta inmaz üzerine daire yapımı konusunda anla tıklarını, bu sözleşme göre sözleşmenin 3. Maddesi gere ince arsa sahiplerine 1057 ada 1 parsel ve 1064 ada 1 parsel üzerine iki blok yapılacak ve toplam 106 daire verileceğinin, diğer 6 adet parsel ile arsa sahiplerine verilecek bloklar içerisinde 12 adet daire Yüklenci Tuncer Küçük'ün olacağını, arsa sahiplerine verilecek olan 1057 ada 1 parsel ve 1064 ada 1 parsel üzerine iki bloktaki toplam 106 dairenin teslim süresinin yine 3. Madde gere ince ruhsat tarihinden itibaren 4 yıl ve mesken alınması için verilen süre olana 180 gün olmak üzere toplam 4 yıl+180 gün olarak hesaplandı nı, buna göre arsa sahiplerine verilecek olan dairelerin ruhsat tarihinin 11/06/2009 tarih ve 2009/58 ruhsat no olup bu durumda in aatın teslim tarihi 4 yıl 180 gün hesabı ile birlikte 07/01/2014 oldu unu, ancak mesken masraflarının arsa sahipleri tarafından karşılanacağı için bu masrafların arsa sahipleri tarafından geciktirilmesinin de bu süreye ekleneceğini, sözleşmenin 11 maddesinde ise arsa paylarının yüklenci Tuncer Küçük'e hangi art ve zamanlarda devir devir edileceğinin hükmü altına alındığını, buna göre hesaplamanın 472 daire hesabı üzerinden arsa payı olarak yapılacağını, toplam iki blok için %90=424,8 kat veya 5400 m2 arsa payı olarak belirlendiğini, keza ayrıca kalan %10'un devri için Tuncer Küçük'ün tahhüt verdiği inde kredi vb kullanılması durumunda devrinin yapılacağını açık hükmü bulundu unu, arsa payı karşılığında in aat sözleşmelerinin uygulamada ve hukuken belirlendiğini ve Yargıtayca da hükmü altına alınmış bazı özel nitelikleri oldu unu, bu anlatımları 11 maddesinde müvekkili arsa sahiplerine verilecek iki adet bloktan 1 tanesini tamamen bitirdiğini ve teslim ettiğini, ikincisinde ise sıva a masına geldiğini, yeni teslim edilecek in aatların birinin seviyesinin %100'den erinin ise %80 civarında olması ve müvekkilinin minimum arsa payı olarak 4200 m2 ile 4800 m2 arasında bir arsa payının devrini hak etmesi olmasına rağmen bu güne kadar 3750 m2 arsa payının müvekkiline devredildiğini, Kemal Kayalının murisleri diğninde kalan ve sözleşmenin tarafı olan diğer 9 kişi hiçbir sorun ve problem çıkarmadan arsa paylarının sözleşme gereğince devri için gerekli bütün işlemlerin yapıldığını, müvekkile devredilen 3750 m2 arsa payı içerisinde Kemal Kayalı'nın murisleri olan davalıların devrini vermiş oldu u 1 cm2 arsa payı dahi bulunmadığını, davalıların birlikte sözleşme imzaladıkları ki ilere karşı da sorumluluklarını yerine getirmekten kaçındıklarını ve sözleşmenin kendileri diğndaki bütün tarafların a r zararlarına u ramasına sebebiyet verdiklerini, bu süreç içerisinde müvekkilinin 02/04/2013 tarihinde yani in aatın teslim süresinden tam olarak 9 ay önce mirasçılarla görüşüldüğünü ve kendi aralarında problem oldu unu, mirasçılardan Tülay Gökalp'ın ise sorun çıkarttığını, kendilerinin vekalet vermeye hazır oldu unu beyan etmeleri üzerine Kayseri 8 Noterliğinin 02/04/2013 tarih ve 15238 yevmiye numarası ile ihtar keşide ettiğini ancak bu süreçten sonra hiçbir mirasçı edimini yerine getirmeye yana madığını, kendi aralarında ver olana problemlerle müvekkili ile sözleşmenin diğer taraflarını yasaya ve hakkaniyete aykırı bir şekilde kullanarak büyük madduriyetler yarattıklarını 02/04/2013 tarihinde müvekkilinin kendilerini açıklıkla ihtar etmesine ve gecikmeye sebep olanların kendileri olmasına rağmen mirasçılardan Kemal o lu Kemal Kayalı in aatın teslim süresine henüz 4 aylık bir süre bulunmasına, edimlerinden hiçbirisinin yerine getirmemesine, tek 1 cm2 dahi arsa payı devretmemesine, mesken için hiçbir ödeme yapmamasına rağmen sebepsiz zenginleşmeyi açıkça ikrar eden Bakırköy 6 Noterliğinden 09/10/2013 tarih ve 14737 yevmiye nosu ile ihtar keşide edildiğini, bu ihtarname ile sözleşmeyi kayıtsız arsız kabul ettiklerini, üzerlerine düşen her şeyi yapmaya ve sunmaya hazır olduklarını beyan etmelerine rağmen bu güne kadar hiçbir edimlerine yerine getirmedikleri gibi kar lılıklı mükellefiyetlere haiz sözleşmeden doğan haklarını, sözleşmenin süresi dahi dolmadan talep etmek gibi yasaya hukuka, hakkaniyete ve etik kurallara aykırı bir talepte bulunuldu unu, sözleşmenin diğer tarafları olan arsa sahiplerinin de Kemal Kayalı murislerine karşı sözleşme gereğince tapu iptali ve tescil ile zarar ve tazminat davaları açıldığını, bütün bu nedenlerden dolayı müvekkilinin karşı tarafın edimlerini yerine getirmemesinden dolayı uğradığı zararlardan dolayı talep ve tazminat hakları saklı kalmak kaydıyla muarazanın giderilerek, öncelikle Kayseri Talas ilçesi Harami Mevkii 1061 ada 1 parselde kayıtlı 750 m2 alanlı ta inmazdaki Kemal Kayalı murislerine ait olan 54/240 hisselerinin 3. ahıslara devrinin önlenmesi için dava sonuna kadar ihtiyati tedbir konulmasına, imdilik muris Kemal Kayalı, Eyüp Yıldırım, Hsran Ba 'o ve Ibrahim

Do u'nun mü tereken ortak oldukları Kayseri, Talas ilçesi Harami Mevkii 1061 ada 1 parselde kayıtlı 750 m2 alanlı ta inmazdaki Kemal Kayalı murislerine ait olan 54/240 hisselerinin yani 750 m2/54/240=168,75 m2 alanlı arsa payının iptali ile müvekkili adına tescili ile yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalılara yükletilmesine karar verilmesini talep ve dava etmi tir.

Talas Tapu Sicil Müdürlü ünden dava konusu Talas Mahallesi 1057 ada 1 parsel ve 1061 ada 1 parsel sayılı ta inmazların tapu kaydı dosyaya celp edilmi tir. Tapu kaydının incelenmesinde 1061 ada 1 nolu parselin ise brahim Do u, Kemal Kayalı ve Eyüp Yıldırım adlarına hisseleri oranında kayıtlı oldu u görölmü tür.

Talas Belediyesinden dava konusu Talas ilçesi Harami mevkii 1057 ada 1 parsel ve 1061 ada 1 parselde ait imar durumları, in aat ruhsatına ili kin belgeler ile in aat projesi ve yapı kullanım belgeleri dosyaya celp edilmi tir.

Davalı Kemal Kayalı 20/08/2014 tarihli dilekçesinde, açılan davada Kemal Kayalı ile yapılan arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi gere ince murisinin taahhüt etti i edimleri yerine getirmeye hazır oldu unu, sadece bu sözleşme menin ifasına, yerine getirilmesine ili kin olarak davayı kabul etti ini, ayrıca bu sözleşme meden kaynaklanan ahsına ait hakları saklı tuttu unu, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasını talep etmi tir.

Davalı Hayriye Kayalı 20/08/2014 havale tarihli dilekçesinde özetle, açılan davada Kemal Kayalı ile yapılan arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi gere ince murisinin taahhüt etti i edimleri yerine getirmeye hazır oldu unu, sadece bu sözleşme menin ifasına, yerine getirilmesine ili kin olarak davayı kabul etti ini, ayrıca bu sözleşme meden kaynaklanan ahsına ait hakları saklı tuttu unu, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasını talep etmi tir.

Davacı vekili 20/08/2014 havale tarihli dilekçesi ile 11/07/2014 tarihinde Stuttgart Ba konsoloslu undan vermi oldu u davanın kabulüne ili kin dilekçe verdi ini bildirdi i, dilekçesi ekinde sunmu oldu u davalı Filiz Özkan 11/07/2014 tarihli dilekçesinde, açılan davada murisi Kemal Kayalı ile yapılan "Arsa payı Kar ılı 1 n aat Sözleşmesi" gere ince murisinin taahhüt etti i edimleri yerine getirmeye hazır oldu unu, sadece bu sözleşme menin ifasına, yerine getirilmesine ili kin olarak davayı kabul etti ini, ayrıca bu sözleşme meden kaynaklanan ahsına ait haklarını saklı tuttu unu, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasını talep etmi tir.

Davalılar Hayriye Kayalı, Kemal Kayalı ve Filiz Özkan'ın 21/08/2014 tarihli dilekçelerinde, açılan davada murisleri Kemal Kayalı ile yapılan arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi gere ince murislerinin taahhüt etti i edimleri yerine getirmeye hazır oldu unu, sadece bu sözleşme menin ifasına ve yerine getirilmesine ili kin davayı kabul etti ini, ayrıca i bu sözleşme meden kaynaklanan ahsına ait haklarını saklı tuttu unu, açılan davayı kabul etti ini, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep etmi tir.

Davalı Tülay Gökalg'a vekaleten Ömer Gökalg 02/11/2014 tarihli dilekçesinde özetle, murisleri Kemal Kayalı'nın davaya konu ta inmazla ilgili olarak davacı ile yapılan Arsa Payı Kar ılı 1 Daire Yapım Sözleşmesinden kaynaklı mirasçı olarak edimlerini yerine getirilmesinde i bu davanın açılmasından çok önce yaptıkları görü melerde de belirttikleri gibi hazır oldu unu, sözleşme ile sınırlı kalmak kaydıyla davayı kabul etti ini, davanın açılmasına sebebiyet vermediklerinden di er davalıların davayı kabul ettiklerine yeni muttali oldu undan ve mirasçılık sıfatı ile murislerinden intikal eden tüm hak ve yetkilerini saklı tutarak davayı kabul etti ini, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı taraflar üzerinde bırakılmasını talep etmi tir.

Davalı Hayriye Kayalı 20/08/2014 havale tarihli dilekçesi ile, açılan davada murisleri Kemal Kayalı ile yapılan arsa payı kar ılı 1 in aat sözleşmesi gere ince murislerinin taahhüt etti i edimleri yerine getirmeye hazır oldu unu, sadece bu sözleşme menin ifasına ve yerine getirilmesine ili kin davayı kabul etti ini, ayrıca i bu sözleşme meden kaynaklanan ahsına ait haklarını saklı tuttu unu, açılan davayı kabul etti ini, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep etmi tir.

Davalı Tülay Gökalg vekili 10/12/2014 tarihli davaya kar ı beyanlarını bildirir dilekçesinde özetle, davacı asilin 02/12/2014 tarihli beyanına göre arsa payı kar ılı 1 daire yapım sözleşmesinde kaynaklı edimlerin yerine getirilmesinde i bu davanın açılmasından çok daha önce yapılan görü melerde hazır olundu unun belirtildi ini, arsa payı kar ılı 1 daire yapım sözleşmesi ile sınırlı

kalmak kaydıyla yine bu sözle meden kaynaklı tüm hak ve yetkileri saklı tutarak müvekkil tarafından davanın kabul edildi ini tekrarla, i bu davanın açılmasına müvekkil tarafından sebebiyet verilmedi inden yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı taraf üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep etmi tir.

Davacı vekilinin mahkememize sundu u davalı Kemal Kayalı'nın veraset ilamının incelenmesinde, Kayseri 4 SHM'nin 03/08/2010 tarih 2010/597 E 2010/887 K. Sayılı vilamı ile Kemal Kayalı'nın 26/02/2010 tarihinde ölümü ile mirasçı ve paylarının belirlendi i görülmü tür.

22/12/2014 tarihli celsede davacı vekili, davanın kabulü nedeniyle kabulüne karar verilmesini, yargılama giderleri ve vekalet ücreti istemediklerini beyan etmi tir.

Toplanan deliller ve tüm dosya kapsamına göre, davalılar birlikte mahkememize sunmu oldukları dilekçeleri ile açılan davayı kabul ettiklerini bildirdikleri görülmekle davanın kabulü ile davalıların murisi adına kayıtlı hisselerin iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tescile karar vermek gerekmi tir.

HÜKÜM:Yukarıda yazılı gerekçeye göre,

1-Davacının davasının kabulü ile, Kayseri ili Talas ilçesi, Talas mahallesi Harami Mevkiinde Kain 1061 ada 1 parsel sayılı davalıların murisi Ali o lu Kemal Kayalı adına kayıtlı 54/240 payın iptali ile, davacı Salih o lu Tuncer Küçük adına tapuya kayıt ve tesciline,

2- K 28 maddesi gere ince hüküm özünün ilgili Tapu Sicil Müdürlü üne gönderilmesine,

3-Karar tarihi itibariyle HY'nın 22 maddesi gere ince 1/3 oranında alınması gereken 11.385,00 TL karar ve ilam harcından davacı tarafça pe in yatırılan 8.538,75 TL harcın mahsubu sonucunda bakiye kalan 2846,25 TL harcın davalılardan mü tereken ve müteselsilen tahsiline,

4-Davacı kendini vekille temsil ettirdi inden AAÜT gere ince hesaplanan 1500.00 TL vekalet ücretinin davalılardan mü tereken ve müteselsilen alınarak davacıya verilmesine,

5- Davacı tarafça yapılan ilk yargılama gideri 29,60 TL, tebligat gideri 113,00 TL, müzekkere gideri 24,20 TL, yurtdı ı tebligat harcı 120,00 TL olmak üzere toplam 286,80 TL yargılama giderinin davalılardan mü tereken ve müteselsilen alınarak davacıya verilmesine,

Dair, davacı vekilinin yüzüne kar ı, gerekçeli kararın tebli tarihinden itibaren 15 günlük süre içerisinde stinaf-Yargıtay yolu açık olmak üzere 22/12/2014 tarihinde verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı.26/12/2014

Katip 81181

Hakim 33395