

Genel Bilgiler

T.C. Yargıtay Başkanlığı - Hukuk Genel Kurulu

Esas No.: 2017/771

Karar No.: 2018/76

Karar tarihi: 24.01.2018

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

Metin

kira bedeli • günlük cezai şart • kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi • müteselsil sorumluluk • müflis • derdestlik itirazı • direnme kararı • borca batık • ön sorun • satış bedeli • şirketin iflası • tazminat davası • usuli kazanılmış hak • usulüne uygun tebligat

HGK.

Konya 1. Tüketici Mahkemesi

Taraflar arasındaki “tazminat” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Konya Tüketici Mahkemesince davanın kısmen kabulüne dair verilen 25.06.2013 gün 2013/33 E., 2013/559 K. sayılı karar, davalı Meram Belediye Başkanlığı vekilinin temyiz itirazları üzerine, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi’nin 27.03.2014 gün 2013/28164 E., 2014/9000 K. sayılı kararı ile

"...Davacı, arsa ve yapı sahibi olan davalı Meram Belediye Başkanlığının yaptığı ihale sonrasında yüklenici olan diğer davalı F1 A.Ş. ile 20.06.2006 tarihli kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi imzaladığını, sözleşme tarihinden itibaren 26 ayda tamamlanacak olan ve X1 Konutları adını verdikleri 512 konutluk projenin davalı Belediyenin öncülüğünde ve davalılar tarafından birlikte yapıldığı yönünde gerek yazılı gerekse görsel medyada ilan, tanıtım ve reklam yapıldığını, tanıtım broşürlerinde, şantiye sahasında Belediyenin isminin yer aldığını ve flamasının dalgalandığını, davalı Belediyenin internet sitesinde X1 Konutları projesinin kendisine ait olduğunu belirterek insanların bu konutlardan daire almalarının teşvik edildiğini, davalı Belediyenin verdiği güven ve garantörlük inancı nedeniyle davalı şirket ile yaptığı Kozağaç X1 Konutları satış sözleşmesi ile bir adet bağımsız bölümü satın aldığını ve satış bedelini de davalı şirkete ödediğini, davalılar arasında yapılan sözleşmeye göre 2008 yılı sonunda teslim edilmesi gereken inşaatın en geç 5 aylık gecikme ile tamamlanması gerekirken tamamlanmadığını, inşaatın bitmemesi ve dairelerin teslim edilmemesi nedeniyle davalılara yaptığı müracaat üzerine davalı Belediyenin sorunu çözeceğini bildirdiğini ancak toplam 33 ay süre uzatımına rağmen sorunun çözülmediğini sonrasında da davalı belediyenin kendi alacağı daireleri tamamlattıktan sonra davalı şirket ile yaptığı kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesini feshettiğini ve bu sözleşmenin 22. maddesi gereğince de fesih nedeniyle davalı şirketin hiçbir hak talep edemeyeceğini, tüm taşınmazların davalı Belediyeye kaldığını, inşaatın bitirilmemesinde ve ihalenin borca batık olduğu anlaşılan şirkete verilmesinde davalı Belediyenin kusurlu ve sorumlu olduğunu, projeden daire satın alan kişiler aleyhine davalıların haksız ve hukuka aykırı olarak zenginleştiğini ileri sürerek satın aldığı ve bedelini ödediği bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile adına tesciline, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere; geç teslim nedeniyle kira bedeli olarak 500.00.TL ile tapu tescilinin mümkün olmaması halinde taşınmazın rayiç değerinin işleyecek reeskont faizi ile tahsilini istemiş; yargılama sırasında verdiği 12.06.2013 tarihli ıslah dilekçesi ile de F Blok 3. Kat. 7 nolu daire için bedel olarak 135.000.00.TL' nın 30.05.2009 tarihinden itibaren avans faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı Belediye Başkanlığı, idari yargının görevli olduğunu, davacı ile aralarında sözleşme ilişkisinin bulunmadığını, kendisine husumet yöneltilemeyeceğini, davacı ile diğer davalı şirket arasında yapılan sözleşmenin adi yazılı şekilde yapıldığından geçersiz olduğunu ve bu sözleşmeye kefaletinin olmadığını savunarak davanın usul ve esastan reddini dilemiştir.

Davalı şirket, davalı Belediyenin kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki edimlerini yerine getirmediğini, Belediye tarafından hak edişlerinin ödenmemesinden dolayı borçlarını ödeyemediğini, davalı Belediyenin hissesine düşecek daireleri tamamlattıktan sonra aralarındaki sözleşmeyi haksız olarak feshettiğini, asıl sorumluluğun davalı Belediyede olduğunu, davacı ile arasındaki sözleşmenin geçerli ve yürürlükte olduğunu ileri sürerek davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulü ile davacı ile davalı Boytaş A.Ş. Arasında düzenlenen tarihsiz Kozağaç X1 Konutları satış sözleşmesinin feshine, sözleşme bedeli olan 135.000.00.TL' nin 10.000.00.TL' sına dava tarihinden, 125.000.00.TL' sına ıslah tarihinden yasal faiz işletilerek davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline, fazlaya ilişkin (kira) talebinin reddine karar verilmiş; hüküm, davalı Meram Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiştir.

1-Arsa sahibi olan davalı Meram Belediye Başkanlığının yaptığı ihale sonrasında ihaleyi kazanan yüklenici diğer davalı F1 A.Ş. ile 20.06.2006 tarihinde kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi imzaladığı, bu sözleşmeye göre, davalı Belediyenin arsası üzerine davalı şirket tarafından 512 daire inşa edileceği, bu dairelerden toplam 128 adedidin davalı Belediyeye kalan 384 adedidin de davalı şirkete ait olacağı, davalı şirketin 128 adet daireden başka 267.800.00.TL bedeli de ayrıca davalı Belediyeye ödeyeceği, 26 aylık inşaat süresi sonunda inşaatın 20.08.2008 tarihinde bitirileceği, bu süre içerisinde inşaat tamamlanamazsa günlük 400.00 TL ceza alınacağı ve bu cezanın 120 günü geçemeyeceği, 120 günün sonunda inşaatın tamamlanamaması halinde Belediye Encümeni tarafından takdir edilecek ceza ve gün ile inşaatın tamamlanabileceği gibi yatırılan bedel ve teminatın irat kaydedilerek sözleşmenin feshine Belediye Encümeninin yetkili olduğu, inşaatın hangi safhasında olursa olsun yüklenici şirketin sözleşmeye uymaması halinde belediyenin ihtarı ve 10 günlük süre sonunda davalı belediyenin tek taraflı mukaveleyi feshedebileceği, tek taraflı fesih halinde yapılan inşaat bedelinden ve inşaat için alınan şantiyedeki malzemelerden yüklenici şirketin hiçbir hak talep edemeyeceği, inşaatın ilerleme seviyesine göre davalı şirkete verilecek dairelerin davalı şirkete yada şirketin göstereceği üçüncü kişilere tapudan davalı Belediye tarafından devredileceği, davalı yüklenici şirketin Kozağaç X1 Konutları satış sözleşmesi ile davacı alıcıya bağımsız bölüm sattığı, davalı Belediye Encümeninin 25.03.2009 tarihli karar ile davalı şirkete inşaatı tamamlamak için günlük cezai şartta uygulayarak 30.11.2009 tarihine kadar ek süre verdiği, davalı yüklenici şirket ile yapı ve arsa sahibi olan davalı Belediye arasında 07.10.2009 tarihinde yapılan ek sözleşme ile yüklenicinin çalışmalardaki ağırlığı Belediyeye verilecek 128 daire üzerinde yoğunlaştırılacağına kararlaştırıldığı, davalı Belediye Encümeninin 07.07.2010 tarihli kararı ile de davalı yükleniciye günlük cezai şart karşılığında 30.05.2011 tarihine kadar ek süre verildiği, davalı Belediyenin 15.07.2011 tarihli ihtarname ile sözleşmeye uygun davranarak inşaatı tamamlaması için yükleniciye 10 günlük süre verdiği ve 17.08.2011 tarihinde davalı Belediye Encümeni tarafından davalı yüklenici ile yaptıkları kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesini feshettiği, sözleşme süresi içerisinde davalı Belediyenin davalı yüklenici şirket veya bu şirketin davalı Belediyenin gösterdiği üçüncü kişilere toplam 180 adet bağımsız bölümün tapudan ferağının verildiği, davalı şirketin sözleşmenin haksız feshedildiğinin tespiti yönünde davalı Belediyeye karşı açtığı davanın Konya 1. Asliye Ticaret Mahkemesinin 29.0.2013 tarih ve 2011/409 Esas 2013/141 Karar sayılı kararı ile reddine karar verildiği ve verilen kararın temyizi üzerine Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 25.12.2013 tarih ve 2013/7291 Esas 2013/8326 Karar sayılı ilamı ile onandığı dosya kapsamı ile sabittir.

Her ne kadar mahkemece, davalı şirketin X1 Konutları projesinin davalı Meram Belediyesi desteği ile yapıldığını

kamuoyuna duyurduğu, davalı Belediyenin buna ses çıkarmadığı gibi projeyi tamamen benimseyerek ve sahiplenerek Belediyenin tüm imkanlarını seferber ettiği, projeyi Belediyeye ait billboardlarda, çöp kamyonlarında, Belediyenin her türlü yayın organlarında halka duyurduğu, projenin kısa sürede tamamlanacağı sözünü verdiği, tüm katalog ve broşürlerde Belediyenin isim ve logosunun kullanıldığı, bunun da ötesinde davalı Belediyenin bir kısım alıcılara kat irtifakını doğrudan devrederek tapunun da devredileceği yönünde davacı alıcıda haklı bir güven oluşturduğu gerekçesi ile davacı alıcı ile davalı yüklenici şirket arasında yapılan satış sözleşmesinden doğan davacı zararından güven sorumluluğu gereğince davalı Belediyenin de sorumlu olduğuna karar verilmiş ise de; sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereğince sözleşmeler ancak taraflarını bağlar. Davalı Belediye, davalı yüklenici şirket ile davacı alıcı arasında imzalanan konut satış sözleşmesinde taraf değildir. Satış sözleşmesinin tarafı olmayan davalı Belediyenin, davalı yüklenici şirketin kusurundan dolayı davacı alıcının doğan zararından sorumluluğu söz konusu olamaz. Bu yöndeki zararın tazmini talebinde davalı Belediyeye husumet düşmez. O halde mahkemece, davalı Belediye Başkanlığı yönünden açılan davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken az yukarıda yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir.

2-Bozma nedenine göre davalı Belediyenin diğer temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine gerek görülmemiştir..."

gerekçesi ile bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava yüklenici şirket tarafından satılan taşınmazın teslim borcunun ifa edilmemesi nedeniyle satım sözleşmesinin alıcı tüketici tarafından feshi ve bundan doğan zararın tazmini istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne, Kozağaç X1 Konutları Satış sözleşmesinin feshine, sözleşme bedelinin davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.

Davalı Meram Belediye Başkanlığının temyizi üzerine hüküm yukarıda karar başlığında yazılı gerekçelerle oy çokluğu ile bozulmuş ve davacı vekilinin karar düzeltme yönündeki itirazları da yine oy çokluğu ile reddedilmiştir.

Yerel mahkemece ilk karar gerekçeleri tekrar edilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararı davalı Meram Belediye Başkanlığı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında işin esasının incelenmesine geçilmeden önce davalı F1 İnş. AŞ.'nin 16.05.2014 günü itibariyle iflasına karar verildiğinin anlaşılması üzerine 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 194'üncü maddesinin uygulanmasının gerekip gerekmediği hususu ön sorun olarak tartışılıp değerlendirilmiştir.

Anılan maddenin birinci fıkrasının ilk cümlesinde;

"Acele haller müstesna olmak üzere müflisin davacı ve davalı olduğu hukuk davaları durur ve ancak alacaklıların ikinci toplanmasından on gün sonra devam olunabilir."

düzenlemesi yer almaktadır.

Söz konusu bu düzenlemenin kapsamının belirlenebilmesi için derdestlik kavramı üzerinde durulmasında yarar vardır.

Bir davanın açılması ile şekli anlamda kesin hükme bağlanması arasında geçen sürede davanın derdest olduğu kabul edilir (Tanrıver, S.: Medeni Usul Hukukunda Derdestlik İtirazı, 2.b., Ankara 2007, s.8 vd.). Derdestlik aynı zamanda bir dava şartı olup tarafları, konusu ve hukuki sebebi aynı olan bir dava henüz kesin hükme bağlanmamışken, aynı taraflar arasında konusu ve hukuki sebebi aynı olan bir başka davanın açılıp görülmesi mümkün değildir (HMK m.114/1-1). Davanın derdest olması, taraflar arasında o konuda ortaya çıkan uyuşmazlığın henüz tam olarak çözümlenemediği anlamına gelir.

Bununla birlikte objektif dava yığılmasında ya da ihtiyari maddi dava arkadaşlığında (subjektif dava yığılmasında) taraflardan birinin, aleyhindeki hüküm kısımlarından birine ya da birkaçına karşı yasa yoluna başvurmaması kararı bu yönlerden benimsediği sonucunu doğurur. Kararın temyiz edilmeyerek şekli anlamda kesin hükme dönüşmesi, başka bir anlatımla bu karara karşı artık olağan yasa yollarına başvurulamayacak olması o kısım için karşı taraf yararına usuli mütesep hakkın doğması ile açıklanabilir ise de, bu durum davanın derdestliğini ortadan kaldırmaz (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.11.2017 gün, 2017/12-2251 E., 2017/1428 K. sayılı kararı).

Somut olayda mahkemece 25.06.2013 günlü ilk kararda davanın kısmen kabulü ile sözleşmenin feshine, sözleşme bedelinin davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmiştir. Davalı yüklenici şirket tarafından bu karar temyiz edilmemiştir.

Davalı Belediye Başkanlığının temyiz itirazı üzerine Özel Daire müştereken ve müteselsilen sorumluluğuna karar verilen Meram Belediye Başkanlığı'nın eldeki davada sorumluluğunun olmadığı ve adı geçen hakkında sıfat yokluğundan davanın reddine karar verilmesi gerektiğinden söz edilerek yerel mahkeme kararını bozmuştur. Bozma kararı davalı yüklenici şirket vekiline usulüne uygun olarak tebliğ edilmiş, karar düzeltme süresi içerisinde şirketin iflasına karar verilmiş ve vekil iflas nedeniyle vekillığının sona erdiğini mahkemeye bildirmiştir. Bozma kararı, müşterek ve müteselsil diğer borçlunun sıfatının bulunmadığının saptanmış olması nedeniyle, davalı yüklenici şirketin aleyhinedir ve adı geçen, ilk kararı temyiz etmese bile bozma kararına karşı karar düzeltme isteminde bulunabilir. Bu nedenlerle, iflas tarihi itibarıyla eldeki davanın derdest olduğunda da tereddüt bulunmamaktadır.

Davalı şirketin iflasından haberdar olan mahkeme bu aşamadan sonraki tüm tebligatı henüz iflas idaresi oluşmadığından Ankara 21. İcra (İflas) Dairesine göndermiştir.

İflas hukukuna ilişkin düzenlemeler kural olarak kamu düzenini ilgilendirdiğinden, İcra ve İflas Kanunu'nun 194'üncü maddesindeki davanın durması da kendiliğinden gerçekleşir. Bir diğer ifade ile tarafın iflas ettiği mahkemece bilinmese veya somut olayda olduğu gibi mahkemece uyuşmazlık ile ilgili nihai karar tesis edilmek suretiyle dava dosyasından el çekilmiş olsa bile dava durur.

Nitekim eldeki uyuşmazlıkta Özel Dairenin bozma kararı icra (iflas) dairesine tebliğ edilmiş olduğu hâlde, dava İcra ve İflas Kanunu'nun 194'üncü maddesine göre durduğundan, müflis davalı şirket bakımından karar düzeltme süresi işlemeye başlamamıştır. Bu süre, İcra ve İflas Kanunu'nda açıkça belirtildiği gibi ikinci alacaklılar toplanmasından on gün sonra işlemeye başlar.

Kararın verildiği 11.06.2013 tarihi itibarıyla Bölge Adliye Mahkemeleri henüz göreve başlamadığından, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3'üncü maddesi gereğince uygulanmasına devam olunan 1086

sayılı Hukuk Usûlî Muhakemeleri Kanunu'nun temyiz ve karar düzeltmeye ilişkin hükümlerinin uygulanması gerekir. Bu düzenlemeye göre mahkemece nihai kararın verilmesinden sonra karar taraflara tebliğ edilir ve temyizi kabil kararlardan ise temyiz süresinin dolması beklenir. Tarafların temyiz itirazı üzerine dosya Yargıtay'ın ilgili Dairesine gönderilir. Dairenin onama veya bozma yönündeki kararı da taraflara tebliğ edilerek bu kez karar düzeltme süresi beklenir. Eğer karar bozulmuşsa, ancak bu sürecin tamamlanması üzerine dosya esas defterine kaydedilir ve taraf teşkili sağlanarak yargılamaya devam olunabilir.

Oysa somut olayda müflis statüsünü kazanan davalı yüklenici şirket bakımından davanın hâlen derdest olduğu fakat İcra ve İflas Kanunu'nun 194'üncü maddesi gereğince durduğu gözden kaçırılarak, karar düzeltme aşaması tamamlanmış gibi dosya esas defterine kaydedilerek verilen direnme kararı usule aykırıdır.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmelerde bu durumun hükmün bozulmasını değil dosyanın mahalline geri çevrilerek İcra ve İflas Kanunu'nun 194'üncü maddesi çerçevesinde işlem yapılarak direnme kararının iflas idaresine usulüne uygun şekilde tebliği ile temyiz süresinin beklenmesini müteakip dosyanın yeniden temyiz incelemesi için Hukuk Genel Kurulu önüne gönderilmesi gerektiği yönünde ileri sürülen görüş, açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

Hâl böyle olunca mahkemece yapılacak iş, İcra ve İflas Kanunu'nun 194'üncü maddesinde gösterilen ve yukarıda açıklanan ilkeler çerçevesinde davalı müflis şirketin iflas idaresine bozma kararının tebliği ve karar düzeltme için gereken sürenin beklenmesinden sonra hasıl olacak sonuca göre dosyanın esas defterine kaydetmek ve taraf teşkilini sağlayarak bir karar vermekten ibarettir.

Açıklanan nedenlerle direnme kararı, bu aşamada davalı Meram Belediye Başkanlığının direnme konusu ile ilgili sair temyiz itirazları incelenmeksizin, usul yönünden bozulmalıdır.

S O N U Ç: Direnme kararının yukarıda gösterilen nedenden dolayı BOZULMASINA, bozma nedenine göre davalı Meram Belediye Başkanlığı vekilinin sair temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, istek halinde temyiz peşin harcının davalı Meram Belediye Başkanlığına geri verilmesine, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 24.01.2018 gününde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğu ile karar verildi.

kat karşılığı inşaat sözleşmesi

müteselsilen sorumlu

usuli müktesep hak

usulüne uygun olarak tebliğ