



T.C.
YARGITAY

6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2023/2427

Karar No: 2024/2566

Karar Tarihi: 10-09-2024

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI

MAHKEMESİ: Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi

SAYISI: 2022/1949 E., 2023/185 K.

ASIL VE BİRL. DAVADA

DAVALI-BİRL. DVD.

DAVALILAR: 1-... 2-... 3-... 4-... 5-... 6-... 7-... 8-... 9-...

DAVA TARİHİ: 25.07.2019-Birleşen Dava 22.06.2020

HÜKÜM: Red

TEMYİZ EDENLER: Birleşen davada davalılar 1-..., 2-..., 3-... 4-..., 5-..., 6-...

İLK DERECE MAHKEMESİ: Çanakkale 2. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI: 2019/136 E., 2022/86 K.-Birl. Davalar 2020/153 E., 2018/227 E.-2018/228 E.

Davacı vekili asıl ve birleşen dava dilekçelerinde özetle; davalılar arsa sahipleri ile müvekkili yüklenici arasında düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, sözleşmeye göre arsa sahiplerine düşen dairelerin belirli olduğu ve bu dairelerin taraflarına teslim edildiğini, ancak kendisine düşmesi gereken bağımsız bölümlerin verilmediğini ileri sürerek, taşınmazların kendi adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Asıl davada davalı davaya cevap vermemiş, birleşen davada davalılar arsa sahibi mirasçıları cevap dilekçelerinde özetle; babaları Şıhlı Avcı'nın 22/02/2020 tarihinde vefat ettiğini, davaya konu sözleşmenin tarafı olan babalarının bu sözleşmeyi imzalarken akıl sağlığının yerinde olmadığını, yapmış olduğu sözleşmenin baştan itibaren geçersiz olduğunu savunarak, davanın reddini istemişlerdir.

İlk Derece Mahkemesince, sözleşme gereklerinin davacı yüklenici tarafından yerine getirilerek inşaatın tamamlandığı, dahili davalılar ... ve ...'e yapılan devirlerin muvazaalı olduğu, dava konusu taşınmazların üzerindeki haciz ve tedbir şerhlerinden arınmış olarak tescilinin talep edildiği, davacı yükleniciye bu konuda herhangi bir sorumluluk yüklenemeyeceği, davalıların kendi kusurları nedeniyle bu hacizlere sebep olduğu gerekçesiyle, davacının asıl ve birleşen davalarının kabulüne, taşınmazların üzerindeki haciz ve tedbirlerden ari olarak (tümü kaldırılarak) davalılar adına olan mevcut tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

İlk derece mahkemesi kararına karşı birleşen davada bir kısım davalılar tarafından istinaf yoluna başvurulması üzerine, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi tarafından istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bu karara karşı birleşen davada davalılar ..., ..., ..., ... ve ... tarafından süresinde temyiz yoluna başvurulması üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

Mahkemece tapu iptal tescil yönünden kurulan hükümde? “davanın kabulü ile;

a-Çanakkale ili, Arslanca Mahallesi 1149 ada 5 parsel B blok Zemin kat 1 no.lu bağımsız bölümde kayıtlı depolu işyeri vasfındaki taşınmazın,

b-Çanakkale ili, Arslanca Mahallesi 1149 ada 5 parsel B blok l.kat 5 no.lu bağımsız bölümdeki mesken vasfındaki taşınmazın,

c-Çanakkale ili, Arslanca Mahallesi 1173 ada 1 parsel zeminkat l no.lu depolu işyeri vasfındaki taşınmazın

d-Çanakkale ili, Arslanca Mahallesi 1173 ada 1 parseldeki 4.kat 35 no.lu bağımsız bölümdeki mesken vasfındaki taşınmazın üzerindeki haciz ve tedbirlerden ari olarak (tümü kaldırılarak) davalılar adına olan mevcut tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline,

Mahkememizin işbu dosyası ile birleşen Çanakkale l. ASHM'nin 2020/153 E. sayılı dosyasında ise;

1-Davanın kabulü ile;

a-Çanakkale ili Arslanca Mahallesi 1149 ada 5 parsel B blok zemin kat 3 no.lu bağımsız bölümde kayıtlı depolu işyeri vasfındaki taşınmazın,

b-Çanakkale ili Arslanca Mahallesi 1173 ada 1 parsel zeminkat l nolu depolu işyeri vasfındaki taşınmazın üzerindeki haciz ve tedbirlerden ari olarak (tümü kaldırılarak) davalılar adına olan mevcut tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline,” karar verilmiş ise de; HMK'nın 297/2. maddesinde hükmün sonuç kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin taleplerden herbiri hakkında verilen hükümle taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların sıra numarası altında açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gerekli olduğu hükmü getirilmiştir. Bunun amacı, hükmün infaz edilecek kısmı sonuç kısmı olacağından sonuç kısmının infaz ve uygulamaya elverişli olarak yazılmasını sağlamaktır.

Somut olayda, hüküm kısmında tapu kaydının hangi davalılar bakımından iptâl edildiği ve hangi hisse oranında tescil kararı verildiği belirtilmemiştir. Bu şekilde kurulan hükmün infazında zorlukla karşılaşılabileceği gibi taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterildiği bir hüküm olarak kabulü de mümkün değildir. Ayrıca iptâline karar verilen bazı bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında dava dışı şahıslar adına tescilli olduğu, bu şahısların davada taraf gösterilmediği anlaşılmıştır.

Diğer yandan iptaline karar verilen tapu kayıtlarında davada taraf olmayan 3. kişiler lehine takyidatlar olduğu, bu takyidatların tapu kaydından silinmesine karar verilebilmesi için bu takyidat lehtarlarının davalı sıfatı ile savunma yapmalarının sağlanması ve buna göre davanın esası hakkında karar verilmesi gerektiğinden, bu lehtarların davada taraf olmamasına rağmen, davada taraf olmayan 3. kişilerin haklarını helal dar edecek şekilde hüküm kurulması da doğru olmamıştır.

O halde mahkemece yapılması gereken iş; dava konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları celp edilerek bu tapu kayıtlarında hisse sahibi olan kişiler ile alacaklı konumunda olan haciz, ipotek vb. takyidat lehtarlarının aleyhine davacılar tarafından usulüne uygun şekilde dava açılması halinde bu dosya ile birleştirilmesi beklenerek taraf teşkilinin sağlanmasından sonra işin esasının incelenmesi; ve yukarıda açıklanan şekilde açık ve infazı mümkün olacak şekilde hüküm kurulmasından ibarettir. Bu itibarla, bölge adliye mahkemesinin istinaf başvurusunun esastan reddine dair kararın kaldırılarak, ilk derece mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle ilk derece mahkemesi kararı ile bu karara karşı yapılan istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin kararın usul ve yasaya aykırı olması nedeniyle HMK'nın 373/1. maddesi gereğince Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi kararı KALDIRILARAK; Çanakkale 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2019/136 E, 2022/86 K. sayılı ve 26.05.2022 tarihli kararının BOZULMASINA, dosyanın kararı veren ilk derece mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesine gönderilmesine, peşin alınan harcın istek halinde ilgilisine iadesine, 10.09.2024 tarihinde oy birliği ile kesin olarak karar verildi.