

KURGUSAL DURUŞMA YARIŞMASI OLAYI

78 yaşında ayırt etme gücüne sahip A, Nevşehir’de sahibi olduğu arsasına bir bina yaptırmak istemektedir. A’nın arsası ile uzun süredir ilgilenen Sağlam İnşaat Limited Şirketi, yetkili temsilcisi T aracılığıyla A ile iletişime geçmiştir. 1.3.2012 tarihinde bir sözleşme akdetmişlerdir. Bu tarihte yürürlükte olan imar mevzuatı kurallarına göre arsanın bulunduğu mevkide 10 kata kadar bina yapılması uygundur. Noter huzurunda akdedilen sözleşme hükümleri şunlardır:

- Sağlam Ltd. Şti, 8 katlı ve her katta iki bağımsız bölümün bulunduğu 16 dairelik bir apartman inşa edecektir. 16 dairenin 8 tanesi arsa sahibi A’ya, 8 tanesi de şirkete ait olacaktır. A, kaba inşaat bittiğinde şirkete ait olacak 8 adet bağımsız bölümün 6 tanesine karşılık gelen arsa payını devredecek, kalan 2 bağımsız bölüme karşılık gelen arsa payları da bütün inşaat tamamlanıp A’nın payına düşen bağımsız bölümler sözleşmeye uygun olarak teslim edildikten sonra şirkete devredilecektir.
- İnşaatın tamamında birinci sınıf malzeme ve işçilik kullanılacak, bahçe peyzajı, ruhsat ve kat mülkiyeti işlemleri tamamlanmış olacaktır.
- Sağlam Ltd. Şti’nin bu inşaaata 1.4.2012’de başlayıp 1.3.2015 tarihinde tamamlayıp teslim etmesi gerekmektedir. Şirket teslimde, A arsa payını devir borcunu ifada teslimde gecikilecek olursa 50.000,00 TL. ve gecikilecek her ay ve her bağımsız bölüm bakımından o günkü rayiç kira bedelinin ödenmesi kararlaştırılmıştır.

15.3.2012 tarihinde Nevşehir Belediyesi imar planında değişiklik yapmıştır. A’nın arsasının bulunduğu mevkiinin en fazla 10 katlı bina yapılmasına uygun olduğu yönünde imar planı değişikliği yapılmıştır. Durumdan haberdar olan şirket bu konuda A’ya bilgi vermemiş ve projeyi bina 10 katlı ve 20 bağımsız bölümlü olacak şekilde çizdirerek inşaaata başlamıştır. Kaba inşaat 10.01.2014’te tamamlanmış ve inşaatın bu halini gören A’ya, fazladan yapılan iki kattan bahsedilmeyerek buralar bodrum ve apartman girişi olarak tanıtılmıştır. A ise şirket yetkililerinin ifadelerine inanmış ve aynı tarihte tapuda 6 bağımsız bölüme karşılık geldiğini düşünerek tapuda 6/16’lık arsa payı şirkete devredilmiştir. Şirket de derhal bu payları, inşaatı finanse etmek gayesiyle çocukları için yatırım yapmak isteyen Ü’ye satmış ve tapuda devir gerçekleşmiştir.

1.3.2015’te şirket inşaatı tamamlamış ve A’ya teslim hazır olduğunu bildirmiştir. A’dan % 12,5’lik arsa payını devretmesini talep eder. Fazladan inşa edilen katları gören A, şirkete sadece 8 tane bağımsız bölüme karşılık gelen arsa payını devretmeyi üstlendiğini, dolayısıyla sadece % 2.5’luk arsa payını devredeceğini beyan etmiştir. Şirket ise, sözleşme hükümlerinin yorumundan % 50 arsa payının anlaşılması gerektiğini ve % 12,5’lik arsa payının ve dolayısıyla bağımsız bölümün devrini talep etmektedir.

A, konu hakkında yanlış bilgilendirildiğini ileri sürerek şirketin talep ettiği pay oranını devirden kaçınmıştır. Şirket, alacaklının temerrüde düştüğünü iddia ederek 50.000,00 TL ve 4 daire için gecikilen aylar için rayiç kira bedeli talebiyle 5.2.2016 tarihinde A'ya dava açmıştır.