

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI SÖZLEŞMENİN FESHİ VE TAPU İPTALİ TESCİL - DİĞER PARSEL SAHİPLERİNİN YARGILAMAYA DAHİL EDİLMESİ GEREKTEKİ?

Özet: Arsa payı karışılığı inşaat sözleşmesi iki ayrı parseli ilişkin olarak düzenlenmiştir. Arsa payı karışılığı inşaat sözleşmesinin feshi talep edilmiş olması ve verilecek fesih kararının diğer parsel sahiplerinin haklarına da etkileyeceğinden dava diğer arsa sahibi davaya dahil edilmeksizin yargılamaya yapılarak karar verilmesi doğru olmaması hükmün resen bozulması gerekmektedir.

T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi
E: 2016/2880 K: 2019/837 K.T.: 05.03.2019

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik verilen hükmün süresi içinde davacı vekili ve davalılar ... ile ... vekillerince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konu ulup düğüdü.

- K A R A R -

Davacı vekili, davalı ile davacı ve arsa payı karışılığı inşaat sözleşmesi imzalandıkları, söz konusu sözleşme ile inşaatların 2008 yılında sonunda bitirilerek teslim edileceği öngörüldüğünü, sözleşmedeki edimin tamamen yerine getirilemeden vefat ettiğini, yasal mirasçısın ek bir anlaşma yaparak müvekkili adına kayıtlı parselden yapılacak inşaatın vaat edilen dairesinin verilmesi konusunda müteahhit ile anlaşmışları, müvekkilinin bu ek sözleşmeye ve yapılan devre herhangi bir itirazının olmadığının, davalı müteahhitin sözleşme uyarınca vaat ettiği oldu u taahhüdünü ancak % 30 seviyesinde bitirdiğini, ayrıca müvekkili adına olması gereken dairesinin birini rızası hilafında kötü niyetli üçüncü kişilere devrettiğini ileri sürerek sözleşmenin müvekkili ...yı ilgilendiren kısmı için geriye dönük feshi ile üçüncü kişilere satılması yapılan dairesinin

tapusunun iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı ..., ... vekilleri ve ..., davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkemece iddia, savunma, bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre davalının sözleşme gereğince kendisine devredilen taşınmazda ki paya hak kazanabilmesi için inşaatı tamamlaması ve teslim etmesi gerektiği binanın % 30 unun tamamlandığı, yüklenicinin edimlerini yerine getirmemesi sebebiyle sözleşmenin iptali gerektiği ve bu durumda üçüncü kişiler üzerindeki tapu kayıtlarının da yolsuz tescil durumuna düştüğü, üçüncü kişilerin iyi niyet iddiasında bulunamayacağı gerekçesiyle davanın kabulü ile taraflar arasında yapılan 20.03.2007 tarihli sözleşmenin davacı yönünden geriye dönük olarak kısmen feshine,bulunan kat irtifak tesis edilmiş 239 ada 3 parselde davacı ... adına kayıtlı 1 no.lu bina bölümünün davalı ... adına kayıtlı 2 no.lu bina bölümünün davalı ... adına kayıtlı 3 no.lu bina bölümünün davalı ... adına kayıtlı 5 nolu bina bölümünün tapusunun iptali ile davacı.....adına kayıt ve tesciline, davalı nin davaya konu inşaatın el çektilmesine karar verilmiştir.

Kararı davacı vekili ile davalılar ... ve ... vekilleri temyiz etmiştir.

.....

1- Dava, arsa payı karışımı inşaat sözleşmesine dayalı sözleşmenin feshi ile tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Arsa payı karışımı inşaat sözleşmesi iki ayrı parselde ilişkin olarak düzenlenmiştir. Arsa payı karışımı inşaat sözleşmesinin feshi talep edilmiş olması ve verilecek fesih kararının diğer parsel sahiplerinin haklarını da etkileyeceğinden dava diğer arsa sahibi davaya dahil edilmeksizin yargılama yapılarak karar verilmesi doğru olmaması hükmün resen bozulması gerekmektedir.

2-Bozma nedenine göre taraf vekillerinin karara ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesine imdilik gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle kararının resen BOZULMASINA, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle bozma nedenine göre davacı vekili, davalı ... ve ... vekillerinin temyiz itirazlarının imdilik incelenmesine yer olmadıkça, peşin alınan harcın istek halinde temyiz edenlere iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 05.03.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.