

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ TAPU İPTALİ VE TESCİL SÖZLEŞMENİN FESHİ

T.C. YARGITAY

23.Hukuk Dairesi

E: 2012/2482 K: 2012/4067 T: 11.06.2012

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ TAPU İPTALİ VE TESCİL SÖZLEŞMENİN FESHİ İYİNİYET

Özet: Davacı arsa sahibi ve arkadaşları ile davalılardan yüklenici arasında resmi şekle uygun Gayrimenkul Satış Vaadi içerikli daire karşılığı inşaat yapım sözleşmesi düzenlenmiş ve aynı tarihte düzenlenen vekaletname yükleniciye verilmiş, ancak davacı ve arkadaşları ile davalı yüklenici arasındaki sözleşme daha sonraki bir tarihte düzenleme şeklinde fesihname ile sona erdirilerek birbirlerini ibra etmişlerdir. Taraflar arasındaki sözleşmenin feshedildiği ve tarafların birbirlerini ibra ettikleri açık olduğu halde, fesihten sonra tapuda yapılan devir işlemi yolsuzdur.

Yükleniciden tapuda bağımsız bölümü devralan üçüncü kişinin tapuyu devraldığı tarihte, satın aldığı bağımsız bölümü görmeden ve incelemekten taşınmaz satış işleminin gerçekleştirildiğinin kabulü hayatın olağan akışına aykırı olduğundan üçüncü kişinin iyiniyetli olduğu da söylenemez. (818 s. BK m. 355 vd.)

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

19.03.2004

Davacı vekili, müvekkili ile yüklenici olan davalılardan Emin arasında tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi İçerikli Daire Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi bulunduğunu, bu sözleşme gereği davacı ve arkadaşlarının taşınmazında imal edilecek dairelerden 13 nolu olanının davalı Emin'e verilmesinin kararlaştırıldığını, aynı tarihte davalı Emin'e vekalet verildiğini, davacı ve arkadaşları ile davalı Emin arasındaki anılan sözleşmenin 21.09.2004 tarihinde karşılıklı olarak feshedildiğini, bu fesih sonrasında davacı ve arkadaşlarının dava dışı Yunus isimli yüklenici ile anlaştıklarını, dava dışı Yunus ile yapılan sözleşmeye göre davacıya 13 nolu bağımsız bölümün de verilmesinin kararlaştırıldığını, yüklenicinin imalata başlayıp kat irtifakını kurması sonrasında davalı Emin'in vekalet görevini kötüye kullanarak 13 nolu bağımsız bölümü diğer davalı Çan'a sattığını, davalı Çan'ın inceleme yapması halinde davacı ve arkadaşları ile davalılardan Emin arasındaki sözleşmenin feshedildiğini öğreneceğini ileri sürerek, davalılardan Emin'in diğer davalı Çan'a yaptığı satışın iptali ile 13 nolu bağımsız bölümün tapusunun davacı adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Can vekili, müvekkilinin iyiniyetli olduğunu savunarak, davanın reddini istemiş, diğer davalı Emin, davaya yanıt vermemiştir.

Mahkemece, iddia ve dosya kapsamına göre, davacı ve diğer arsa sahipleri ile davalı Emin arasında yapılan ve daha sonra taraflarca feshedilen sözleşmede, davalı yükleniciye vekaletname verileceğine dair açık bir hüküm bulunmadığı gibi, vekaletnamede feshedilen sözleşmeye atıf da bulunulmadığından, sözleşmenin feshinin doğrudan vekaletnameyi geçersiz hale getirmeyeceği, azil olmaması nedeniyle davacı tarafından verilen vekaletnamenin halen geçerli olduğu, vekaletname geçerli ise de, davacı ve arkadaşları ile davalı Emin arasındaki sözleşmenin feshi nedeniyle, eski yüklenici davalı Emin'in bu vekaleti kullanmasının vekalet görevinin kötüye

kullanılması niteliğinde bulunduğu, vekalet görevinin kötüye kullanıldığının üçüncü kişi konumundaki diğer davalı Can yönünden aleyhe sonuç doğurması için, vekalet görevinin kötüye kullanıldığını bilmesi ve bilerek hareket etmesi gerektiğı, davalı Çan'ın, davalı eski yüklenici Emin'in vekalet görevini kötüye kullandığını bildiğinin iddia ve ispat edilemediğı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescili istemine ilişkindir.

Davacı arsa sahibi Ali ve arkadaşları ile davalılardan yüklenici Emin arasında 19.03.2004 tarihinde resmi şekle uygun Gayrimenkul Satış Vaadi İçerikli Daire Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi düzenlendiğı ve yine aynı tarihte düzenlenen vekaletnamenin de yükleniciye verildiğı, ne var ki, davacı ve arkadaşları ile davalı yüklenici Emin arasındaki sözleşmenin 21.09.2004 tarihinde düzenleme şeklinde fesihname ile sona erdirildiğı, bu fesihname ile tarafların sözleşmeyi feshederek birbirlerini ibra ettikleri, davacı ve arkadaşlarının 11.10.2004 tarihinde dava dışı Yunus ile Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptıkları, binanın imal edildiğı ve kat irtifakının kurulduğı anlaşılmaktadır.

Davacı ve arkadaşları ile davalı Emin arasındaki sözleşmeye göre 13 nolu bağımsız bölüm yüklenici Emin'e verilecek iken, dava dışı Yunus ile yapılan sözleşmeye göre 13 nolu bağımsız bölüm davacı Ali'ye verilecektir.

Fesih tarihi itibarıyla tapuda arsa sahibi adına kayıtlı olan 13 nolu bağımsız bölüm, binanın imali ve kat irtifakının tesis edilmesi sonrasında davalı Emin tarafından diğer davalı Çan'a 18.10.2006 tarihinde temlik edilmiştir.

Taraflar arasındaki sözleşmenin feshedildiğı ve tarafların birbirlerini ibra ettikleri açık olduğı halde, fesihten sonra tapuda yapılan devir işleminin yolsuz olduğı açıktır.

Bunun yanında, yüklenici Emin'den tapuda bağımsız bölüm devralan üçüncü kişinin de, Yargıtay'ın istikrarlı uygulana gelen içtihatları karşısında iyi niyetli olduğunu ileri sürmesi mümkün değildir. Gerçekten de, üçüncü kişinin tapuyudevraldığı tarihte, satın aldığı bağımsız bölümü görmeden ve incelemeden, taşınmaz satış işleminin gerçekleştirildiğinin kabulü hayatın olağan akışına aykırıdır. Üçüncü kişi davalı Çan'ın yapacağı basit bir inceleme ile gerçek mülkiyet ve hukuki durumu tespit edebileceği ortada iken, ileri sürdüğü iyiniyet iddiası dinlenemez.

Bu durumda, mahkemece, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı değerlendirme sonucunda yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, davacı yararına **(BOZULMASINA)**, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 11.06.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.