

ArArsa Payı Karşılığı İnşaat Asıl ve Ek Sözleşmelerin Feshi ile Tapu İptali ve Tescil İstemine İlişkin Yargıtay Kararı

T.C.

YARGITAY

23. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2014/...

KARAR NO : 2015/...

Y A R G I T A Y İ L A N I

MAHKEMESİ : Konya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 19/11/2013

NUMARASI : 2012/...2013/...

DAVACILAR : 1- İ.Y. 2- A.Y.Vekilleri Av. M.A.

DAVALI : S.S. A. Konut Yapı Kooperatifi
Vekili Av.F. Ö.

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde taraf vekillerince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi,

geređi konuřulup dűřűnűldű.

– K A

R A R –

Davacılar vekili, művekilleri ile davalı kooperatif arasında 10.12.2005 tarihli arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesi ile 16.09.2009 tarihli ek sűzleřme dűzenlendiđini, teslim tarihinin 30.09.2010 olduđunu, művekilllerinin haklarının mađdur olmaması için tapu kayıtları űzerine vefa hakkı řerhi koyulması gerektiđini ancak davalının bu űnemli yűkűmlűlűđűnű yerine getirmediđini, davalının művekilllerini mađdur ettiđini ileri sűrerek, 95.760,00 TL gecikme tazminatının tahsili ile sűzleřmelerin feshi ile sűzleřme konusu tařınmazların művekilllerinin payları oranında adlarına tescilini talep ve dava etmiřtir.

Davalı vekili, davacıların sűzleřmeye aykırı davrandıklarını, haksız yere tapuyu devretmediklerini, devrin yapılmaması nedeniyle sűrelerin işlemeyeceğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma ve dosya kapsamına gűre; taraflar arasında 10.12.2005 tarihinde arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesi ve 16.09.2009 tarihinde ek sűzleřme yapıldıđı, davalı yűklenici tarafından 30.09.2010 tarihinde anahtar teslim suretiyle teslimin taahhűt edildiđi, teslim yapılmadıđından davacıların sűzleřmesinin feshi seçimlik hakkını kullandıkları, sűzleřme konusu tařınmazda harfiyat çalıřması dıřında hiç bir çalıřma bulunmadıđı, davacının fesih ile tapuların iadesini isteme hakkının bulunduđu ancak, gecikme tazminatı talep edemeyeceđi gerekçesiyle, davanın kısmen kabulű ile sűzleřmelerin feshine, sűzleřme konusu tařınmazların tapu kayıtlarının iptali ile davacılar adına kayıt ve tesciline, tazminat talebinin reddine karar verilmiřtir.

Karar, taraf vekillerince temyiz edilmiřtir.

1-Dava, arsa payı karşılığı inşaat asıl ve ek sözleşmelerin feshi ile tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

TMK'nın 706, dava tarihi itibarıyla yürürlükte olan BK'nın 213, Tapu Kanunu'nun 26 ve Noterlik Kanunu'nun 60. maddeleri uyarınca taşınmaz devri yükümlülüğü getiren sözleşmelerin resmi şekilde yapılması zorunludur. 818 sayılı BK'nın 11. (TBK'nın 12.) maddesi uyarınca, kural olarak kanunun emrettiği şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmeler ise geçersizdir. Ancak, şekil koşuluna uygun olmadığı için geçersiz olan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin fiilen hayata geçirildiği, tarafların edimlerini ağırlıkla yerine getirdiğinin anlaşıldığı durumlarda artık bu sözleşmelerin geçersizliğinin ileri sürülmesi mümkün değildir.

Şekil zorunluluğunun birinci istisnası; "sözleşme adi yazılı şekilde olsa bile, yüklenici edimini (bina meydana getirme borcunu) tamamen veya red olunmayacak oranda yerine getirmişse, arsa sahibi artık bu sözleşmenin geçersizliğini ileri süremez" kuralıdır. Zira böyle bir davranış, TMK'nın 2. maddesinde tanımlanan "Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz" kuralına aykırı düşer. İkinci istisnası ise; "sözleşmeyle yükleniciye bedel olarak verilmesi kararlaştırılan taşınmazın devrine ilişkin yüküm, taşınmaz tapuda yükleniciye devredilerek gerçekleşmişse, başlangıçta geçersiz olan sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülemeyecek hale gelmesidir."

Öte yandan; TMK'nın 692. maddesi gereğince de, paylı taşınmaz malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi olağanüstü tasarruflardan sayıldığından, oybirliği ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Öncelikle sözleşme konusu taşınmazlar üzerine arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılabilmesi ve yapılan sözleşmenin paydaşları ve yükleniciyi bağlayıcı olması için tüm paydaşlarca ya da yetkili temsilcilerince sözleşmenin imzalanmış olması veya yapılan

sözleşmeye “onay” verilmesi zorunludur. Sözleşmenin feshi ya da iptali davası aynı madde uyarınca “olağanüstü tasarruf” niteliğindedir.

Somut uyuşmazlıkta, dosya kapsamından davacılar ve dava dışı diğer arsa malikleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri yapıldığı anlaşılmaktadır. Sözleşme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, geri alım hak sahipleri olarak görünen davacılar ile dava dışı diğer paydaşların pay devri yaptıkları davalı kooperatiften başka pay sahiplerinin bulunduğu görülmektedir.

Bu durumda, mahkemece, yukarıdaki ilkeler ışığında taraflar arasında yapılan sözleşmelerin geçerli olup olmadıkları hususu tartışılarak, taşınmazlarda malik olan tüm paydaşlarla sözleşme yapıldığı ve geçerli olduklarının tespiti halinde; sözleşme konusu taşınmaz maliklerinin taşınmazda müşterek paydaşların tamamının birlikte dava açmasının zorunlu olduğu, sözleşmenin tarafı olan diğer arsa sahiplerinin davada zorunlu dava arkadaşı sıfatı bulunduğu dikkate alınarak, HMK’nın 59. ve 60. maddesi hükümleri de gözetilerek, davaya dahil edilmesi için davacı yana önel verilerek taraf teşkili sağlandıktan sonra iddia ve savunma üzerinde durulup toplanan deliller çerçevesinde bir değerlendirme yapılarak uyuşmazlığın esasının incelenmesi, sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken, eksik taraf teşkili ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır.

2-Bozma nedenine göre, davacı vekilinin tüm, davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, hükmün **BOZULMASINA**, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin tüm, davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan harçların istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

03.07.2015 tarihinde oybirliđiyle karar verildi.

Başkan

H. DÜNDAR

Üye

T. GÜRSOY

Üye

F. GÖK

Üye

K. C. ESEN

Üye

G. AKYOL