

**Düzenleme Şeklinde
Gayrimenkul Satış Vaadi
İçerikli Daire Karşılığı
İnşaat Sözleşmesi”
imzalandığını, sözleşmelerin
21. maddesinde inşaatın
ruhsat tarihinden itibaren
18+3 ay içinde bitirilip
iskân alacağını hüküm altına
alındığını, inşaat ruhsat
tarihinin 26.08.2005, buna
göre de teslim tarihinin de
28.03.2007 olduğunu,
sözleşmenin 33. maddesi
uyarınca yükleniciye isabet
eden bölümlerin, satış
yetkisinin yükleniciye
verildiğini ve arsa üzerinde**

kat irtifakı tesis edildiğini, yüklenicinin kendisine isabet eden tüm daireleri satıp, inşaatı %40.64 oranında yaptıktan sonra terk ettiğini, şuan için inşaatta hiçbir faaliyette bulunulmadığını, bu nedenle sözleşmenin tek taraflı olarak feshedildiğini, davalı yükleniciden daire satın alan diğer davalıların iyiniyet ve tapuya güven ilkesinden faydalanamayacaklarını ileri sürerek, müvekkilleri ile davalı şirket arasındaki sözleşmenin feshini,

davalılar adına kayıtlı 16 bağımsız bölümün tapularının iptali ile müvekkilleri adına tesciline ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere şimdilik 10.000,00 TL kira bedelinin davalı yüklenici şirketten tahsilini talep ve dava etmiş, davacılar vekili daha sonra kira bedeline yönelik olarak feragat dilekçesi vermiştir...
Taraflar arasındaki uyuşmazlık arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeni ile sözleşmeye aykırılıktan dolayı sözleşmenin feshi ile tapu

**iptali ve tescil talebine
iliskindir... Bu durumda
mahkemece, MK'nın 692.
maddesi uyarınca arsa maliki
ve sözleşmenin de tarafı olan
M. Y. davaya dahil edilerek
taraf teşkili yapıp,
duruşmaya devam edilip, adına
hüküm kurulması gerekirken,
bu hususun gözardı edilip,
yazılı şekilde karar
verilmesinde isabet
görülmemiştir...**

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2013/7644
Karar No:2014/555
K. Tarihi:30.1.2014**

**MAHKEMESİ : Ankara 24. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 25/02/2013
NUMARASI : 2010/157-2013/132**

Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi, tapu iptali tescil ve alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kira bedeli isteği konusundaki taleplerinin feragat nedeniyle reddine, diğer taleplerinin kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davalı A.. D.. tarafından duruşmasız, bir kısım davalılar vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalılardan M.. B., A. K. Ö., H. E. U.vekilleri Av. A.. K.. ile M.. Ç.. ve 9 arkadaşı vekili Av. ... ve F.. Y.. vekili Av. A.. B.. ile davacılar vekili Av. A.. D.. gelmiş, başka gelen olmadığından onunların yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunanların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçelerinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– KARAR –

Davacılar vekili, müvekkilleri arsa sahipleri ile davalı yüklenici şirket arasında 22.04.2005 ve 31.05.2005 tarihli “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi İçerikli Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalandığını, sözleşmelerin 21. maddesinde inşaatın ruhsat tarihinden itibaren 18+3 ay içinde bitirilip iskân alacağını hüküm altına alındığını, inşaat ruhsat tarihinin 26.08.2005, buna göre de teslim tarihinin de 28.03.2007 olduğunu, sözleşmenin 33. maddesi uyarınca yükleniciye isabet eden bölümlerin, satış yetkisinin yükleniciye verildiğini ve arsa üzerinde kat irtifakı tesis edildiğini, yüklenicinin kendisine isabet eden tüm daireleri satın, inşaatı %40.64 oranında yaptıktan sonra terk ettiğini, şuan için inşaatla hiçbir faaliyette bulunulmadığını, bu nedenle sözleşmenin tek taraflı olarak feshedildiğini, davalı yükleniciden daire satın alan diğer davalıların iyiniyet ve tapuya güven ilkesinden faydalanamayacaklarını ileri sürerek, müvekkilleri ile davalı şirket arasındaki sözleşmenin feshini, davalılar adına kayıtlı 16 bağımsız bölümün tapularının iptali ile müvekkilleri adına tesciline ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere şimdilik 10.000,00 TL kira bedelinin davalı yüklenici şirketten tahsilini talep ve dava etmiş, davacılar

vekili daha sonra kira bedeline yönelik olarak feragat dilekçesi vermiştir.

Davalılar; M. Ç., C.. A., B. T.i, S.. B., H.. T., S.. A., Z.. G., S.. K. vekili, davanın BK'nın 66. maddesi uyarınca zamanaşımına uğradığını, müvekkillerinin kat irtifakı kurulmuş ana taşınmazda davacı arsa

sahiplerinden iyiniyetle kat irtifak hissesi satın aldıklarını, müvekkillerinin tapu siciline güvindiklerini, davacıların, yükleniciye isabet eden tüm dairelerin satış yetkisini vermek sureti ile kusurlu davrandıklarını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Davalı A.. K. vekili, ise müvekkilinin dava konusu 25 no'lu bağımsız bölümü, davacı arsa sahiplerinden satın aldığını, müvekkilinin tapu siciline güvenerek bu işlemi yaptığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Davalı A.. D., olayda davacıların kusurlu olduğunu, yükleniciye satış yetkisi vererek, kendisini mağdur ettiklerini ifade ederek, davanın reddini talep etmiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, bilirkişi kurul raporu ile ek rapor ve tüm dosya içeriğine göre; davacı arsa sahipleri ile davalı yüklenici şirket arasında 22.04.2005 ve 31.05.2005 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalandığı, yüklenici şirketin inşaaata başlayıp, sözleşme uyarınca kendisine isabet eden bölümleri satıp, inşaatı %36 oranında yaparak terk ettiği, edimlerini yerine getirmediği halde hak etmediği bağımsız bölümleri diğer davalılara sattığı, keza fesih hususunu zımnen kabul ettiği gerekçeleri ile davanın kira talebi yönünden feragat nedeni ile reddine, sözleşmenin geriye etkili olarak feshi ile davalılar adına kayıtlı dava konusu 16 taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacılar adına tesciline karar verilmiştir.

Kararı, bir kısım davalılar vekilleri ile davalı A. K. D. temyiz etmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeni ile sözleşmeye aykırılıktan dolayı sözleşmenin feshi ile tapu iptali ve tescil talebine ilişkindir.

1) 31.05.2005 gün, 12253 yevmiye numaralı sözleşmede adı geçen ve vekili olarak, davacı Y.. Y..'un sözleşmeyi imzaladığı, arsa sahibi M. Y.dava dilekçesinde adı geçmediği gibi, mahkeme kararında da davacı olarak adı yazılmamıştır. Oysa ki, mahkemenin 18.02.2013 tarihli ara kararında adı geçen kişi yönünden vekaletname sunması için davacılar vekiline süre verilmiş, M. Y. tarafından verilen 18.02.2013 tarih ve 1842 yevmiye numaralı vekaletname dosyaya ibraz edilmiştir.

Bu durumda mahkemece, MK'nın 692. maddesi uyarınca arsa maliki ve sözleşmenin de tarafı olan M. Y. davaya dahil edilerek taraf teşkili yapılıp, duruşmaya devam edilip, adına hüküm kurulması gerekirken, bu hususun gözardı edilip, yazılı şekilde karar verilmesinde isabet görülmemiştir.

2-Bozma nedenine göre, davalılar vekillerinin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine gerek görülmemiştir.

SONUÇ:Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle davalılar vekillerinin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan davacılar yararına takdir olunan 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak davacılar verilmesine, peşin alınan harçların istek halinde temyiz edenlere iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 30.01.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.