

gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahipleri S.. Ö.., D.. A.. ve davacı tarafından imza edilmiştir. Mahkemece, S.. Ö.., D.. A..'ın payları ile birlikte arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan kişisel haklarını da davacıya devredip etmedikleri araştırılarak, ayrıca bir devir bulunmadığının tespiti halinde diğer paydaşların da davaya muvafakatlerinin alınması veya ayrı bir dava açılarak davaların birleştirilmesi için davacı

**tarafa mehil verilmesi ile
taraf teşkili sağlandıktan
sonra işin esasına girilerek
deliller toplandıktan sonra
uygun sonuç dairesinde karar
verilmesi gerektiğinden
yazılı şekilde yanılığılı
gerekçeye dayalı olarak karar
verilmesi doğru
görölmemiştir.**

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

Esas No:2012/3385

Karar No:2012/5867

K. Tarihi:10.10.2012

Taraflar arasındaki tazminat 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.

-K A R A R-

Davacı vekili, taraflar arasında 22.12.1994 tarihli gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi düzenlendiğini, 30.12.1997 tarihinde inşaatın

bitmesinin gerektiğini ve fakat sadece temel atıldığını, bu nedenle davacı tarafından fesih iradesinin davalıya 07.03.1997 tarihli ihtar ile bildirildiğini ve sonrasında arsalarını da dava dışı başka bir şahsa sattığını ileri sürerek, sözleşmenin geriye etkili olacak şekilde haklı sebeplerle feshine, sözleşmenin hükümsüz kalması nedeniyle uğradıkları 30.000,00 TL menfi zararın sözleşmenin ifa tarihi olan 30.12.1997 tarihinden itibaren faiziyle davalı koopetarıftan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı, davaya cevap vermemiş, davayı takip etmemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre, davacı ve diğer arsa malikleriyle davalı kooperatif arasında düzenlenen 22 Aralık 1994 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği inşaatın 30.12.1997 tarihinde biteceğinin öngörüldüğü, sözleşmeye konu 554 parsel sayılı taşınmazda arsa sahipleri S.. Ö..'ın 312/960, D.. A..'ın 326/960 ve Ş.. E..'ın 322/960 oranında hissedar oldukları, söz konusu parsel üzerinde 08.11.1995 tarihinde ifraz yapılması sonucu 384 ada, 1 ve 385 ada, 1 parsellerin oluştuğu, hissedarlardan S.. Ö.. ve D.. A..'ın söz konusu bu iki parseldeki hisselerini 07.06.1996 tarihinde davacı Ş.. E..'e devrettikleri, Ş.. E..'ın bu sayede tüm taşınmazlara malik olduğu, davacının bu parselleri sözleşmeye göre binanın teslim tarihinden sonraki bir tarih olan 14.04.1998 tarihinde O K.. adlı kişiye sattığı, dolayısıyla sözleşmenin taraflarından S.. Ö.. ve D.. A..'ın, sözleşmeden kaynaklanan şahsi haklarını 07.06.1996 tarihinde davacı Ş.. E..'e, Ş.. E..'ın de 14.04.1998 tarihinde dava dışı O..K..'ya devretmiş olduğu, davacının talepte bulunamayacağı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

Karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinin, tapuda pay devri yükümlülüğünü içermesi nedeniyle, tek taraflı irade beyanı ile feshi ya da sözleşmede öngörülen sürenin geçmesiyle kendiliğinden sona ermesi mümkün değildir. Ayrıca, sözleşmenin konusu olan taşınmazın ya da taşınmazdaki payın devri, sözleşmeden kaynaklanan şahsi hakların da devri anlamına gelmemektedir. Somut olayda, sözleşmede ismi geçen arsa

sahiplerinden biri olan davacı fesih talebinde bulunmuştur. Sözleşmeye konu taşınmazın, satış silsilesi sonucu üçüncü kişinin mülkiyetinde bulunması, üçüncü kişinin sözleşmeden kaynaklanan kişisel haklara da halef olduğu anlamına gelmeyecektir. Zira dosya kapsamında, sözleşmeden doğan hakların üçüncü şahsa devredildiğine dair bir delile de rastlanmamıştır.

Öte yandan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, TMK'nun 692. maddesi kapsamında, olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerinden olup, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Somut olayda, 22.12.1994 tarihli gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahipleri S.. Ö., D.. A. ve davacı tarafından imza edilmiştir. Mahkemece, S.. Ö., D.. A..'ın payları ile birlikte arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan kişisel haklarını da davacıya devredip etmedikleri araştırılarak, ayrıca bir devir bulunmadığının tespiti halinde diğer paydaşların da davaya muvafakatlerinin alınması veya ayrı bir dava açılarak davaların birleştirilmesi için davacı tarafa mehil verilmesi ile taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esasına girilerek deliller toplandıktan sonra uygun sonuç dairesinde karar verilmesi gerektiğinden yazılı şekilde yanılığılı gerekçeye dayalı olarak karar verilmesi doğru görülmüştür.

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 içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 10.10.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.