

**tapu iptali tescil istemi  
sözleşmenin feshi istemini de  
içerir nitelikte olup  
Mahkemece bu durum gözden  
kaçırılarak arsa payı devri  
karşılığı inşaat  
sözleşmesinin feshedilmemiş  
olması nedeniyle, başka bir  
inceleme yapılmaksızın  
davanın reddine karar  
verilmesi doğru olmamıştır**

Mahkemece, 15.07.1998 tarihli sözleşmenin feshedilmemiş olması, bu aşamada tapu iptali tescil istenemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Arsa payı devri karşılığı yapılan inşaat sözleşmeleri, tarafların iradelerinin birleşmesi dışında, ancak mahkeme kararıyla feshedilebilir. Dairemizin yerleşmiş uygulamasına göre, tapu iptali tescil istemi, sözleşmenin feshi istemini de içerir niteliktedir. Mahkemece bu durum gözden kaçırılarak arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmemiş olması nedeniyle, başka bir inceleme yapılmaksızın davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.

Dosyada bulunan 15,07.1998 tarihli arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmesini arsa sahibi olarak Mustafa ile M.Akif imzalamışlardır. Arsa sahibi M.Akif'in 27.09.2001 tarihinde sözleşmeden doğan tüm haklarını Mustafa'ya devretmesi sonucu

Mustafa sözleşmenin tarafı konumuna gelmiştir.

Arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshi davalarının, kural olarak tüm sözleşmenin tarafı ve tapu paydaşı olan şahıslarca birlikte açılması, bunun mümkün olmaması halinde davanın tarafı olmayan sözleşmenin tarafı kişiler ile tapu paydaşlarının davaya muvafakatlmasının sağlanması, taraf teşkili yapılmasından sonra davanın esasının incelenmesi gerekir. Bu şekilde muvafakat alınamaması sonucu taraf teşkilinin sağlanması mümkün olmuyorsa, davanın sonucunda verilen karar kendilerinin haklarını etkileyeceğinden, bu kişilerin davada davalı olarak yer almalarının sağlanması ve bu şekilde işin esası incelenip karar verilmesi zorunludur.

Somut olayda sözleşmenin tarafları ve tapu paydaşları davanın tarafı konumunda bulunduklarından taraf teşkili sağlanmıştır. Bu durumda davacı tarafın davası sözleşmenin feshi istemini de içerdiğinden, tarafların delilleri toplanarak iddia ve savunmaları değerlendirilerek, davalıların sözleşmenin feshi ve tapu iptal tescil istemlerine karşı çıkma nedenleri üzerinde de durularak, karşı çıkmaların iyiniyet kurallarıyla bağdaşıp bağdaşmadığı değerlendirilmek suretiyle sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir **(15. HD. 9.9.2009, 4222/4553).**