

# **ARSA PAYI DEVRİ KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN FESHİ DAVALARININ, KURAL OLARAK SÖZLEŞMENİN TARAFI VE TAPU PAYDAŞI OLAN ŞAHISLARCA BİRLİKTE AÇILMASI GEREKİR.**

YARGITAY 15. Hukuk Dairesi 2008/4222 E.N , 2009/4553 K.N. İlgili Kavramlar İYİ NİYET KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ TARAF TEŞKİLİ Özet ARSA PAYI DEVRİ KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN FESHİ DAVALARININ, KURAL OLARAK SÖZLEŞMENİN TARAFI VE TAPU PAYDAŞI OLAN ŞAHISLARCA BİRLİKTE AÇILMASI GEREKİR. İçtihat Metni Mahalli mahkemece verilen hükmün temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü: Dava, tapu iptali tescil istemiyle açılmış, mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 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. Daire-mizin 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 mu-vafakat 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 bulduklarından 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 gerekirken, yazılı şekilde işin esası incelenmeksizin davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir. Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle kararın davacı yararına (BOZULMASINA), ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, 09.09.2009 gününde oybirliğiyle karar verildi. ]]>