

Arsa sahipleri ile yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi kararı geriye etkili fesih niteliğinde olduğundan mahkemece davacılar ile davalılar ve dahili davalıların dava konusu payları gerçekte kimden satın aldıkları konusunda beyanları alınıp, bu hususta taraflara delilleri ibraz ettirilip toplandıktan ve sunulacak delillerin geçerliliği ile bağlayıcılığı denetlenip değerlendirildikten sonra, arsa sahiplerinin hissesini

**devralanlarla ilgili davanın
tapuda pay devri arsa
sahiplerince yapılmış olsa
dahî kabulüne karar verilmesi
gerekirken bu hususlar
üzerinde durulmadan eksik
inceleme ve yanlış
değerlendirme sonucu yazılı
şekilde hüküm tesisi doğru
olmamış, kararın bozulması**

T.C.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi

Esas No:2011/6559

Karar No:2012/3377

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davacılar vekili ile davalı Y. vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin feshedilmiş olması sebebiyle tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Mahkemece Y. hakkındaki davanın kabulüne diğer davalılar ve dahili davalılar aleyhine açılan davanın reddine dair verilen karar davacılar ile davalı Yakup Peker vekilince

temyiz edilmiştir.

Davacı arsa sahiplerine ait Gaziosmanpaşa, Küçükköy 4/1 pafta (..) ada (..) parsel sayılı taşınmaz üzerinde arsa payı karşılığı inşaat yapımı konusunda dava dışı Ş. ile Gaziosmanpaşa 3. Noterliği'nde 02.11.1994 gün, (..) yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış, söz konusu sözleşme dava dışı yüklenicinin temerrüdü nedeniyle Gaziosmanpaşa Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1997/977 esas, 2000/941 karar sayılı ilamıyla feshedilerek verilen karar kesinleşmiştir. Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin geriye etkili feshi halinde sözleşmenin tarafları ve onların halefleri sözleşme gereği verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre diğer taraftan talep edebilirler. Buna göre fesih halinde arsa sahipleri yükleniciye veya onun talimatıyla bağımsız bölüm ya da hisse sattığı sözleşme dışı üçüncü kişilere devrettikleri tapu paylarının iptalini isteyebilirler. Davacıların talebi de bu doğrultuda bulunmasına ve davalı ile dahili davalıların dava dışı yükleniciden pay satın aldıkları ve yüklenicinin talebiyle bu şahıslara kendilerinin tapuda pay devrettiklerini ileri aldıkları ve yüklenicinin talebiyle bu şahıslara kendilerinin tapuda pay devrettiklerini ileri sürmelerine rağmen mahkemece bu husus üzerinde durulmamış ve gerekli inceleme yapılmamıştır. Yükleniciden pay satın alınması ve sözleşmenin geriye etkili feshi halinde yapılan devirler avans niteliğinde olduğundan devralan kişilerin ya da onların devrettiği diğer şahısların iyiniyet savunmalarının dinlenmesi mümkün değildir.

Bu durumda, arsa sahipleri ile yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi kararı geriye etkili fesih niteliğinde olduğundan mahkemece davacılar ile davalılar ve dahili davalıların dava konusu payları gerçekte kimden satın aldıkları konusunda beyanları alınıp, bu hususta taraflara delilleri ibraz ettirilip toplandıktan ve sunulacak delillerin geçerliliği ile bağlayıcılığı denetlenip

değerlendirildikten sonra, arsa sahiplerinin hissesini devralanlarla ilgili davanın tapuda pay devri arsa sahiplerince yapılmış olsa dahi kabulüne karar verilmesi gerekirken bu hususlar üzerinde durulmadan eksik inceleme ve yanlış değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davacılar ile davalı Yakup Peker yararına BOZULMASINA, fazla alınan temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz eden davacılar ile davalı Y. geri verilmesine, 14.05.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.