

**Noterliği'nce doğrudan düzenlenen ve "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" başlıklı sözleşme yapılmıştır. Arsa sahipleri Lütfü ve İsmet tarafından, yüklenici şirketin yükleniği edimin ifasında temerrüdü sebebiyle yüklenici şirket ve üçüncü kişiler hakkında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili sonuç doğurur şekilde feshine ve sözleşme gereğince yükleniciye kayden intikal ettiren tapulu taşınmaz**

**payları ile yüklenici tarafından üçüncü kişilere yapılan pay kayıtlarının iptali ile davacılar adına tapuya tesciline karar verilmesi dava edilmiş,**

**T.C.**

**Yargıtay**

**15. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2009/3593**

**Karar No:2010/4847**

**K. Tarihi:28.9.2010**

Mahalli mahkemece verilen hükmün temyizen tetkiki davacılar vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış, eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü:

Dava, tapu iptali ve tescil istemiyle açılmış; mahkemece, davanın reddine karar verilmiş ve verilen karar davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

Davacılar ile dava dışı İ...-E... İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında; 10.05.1999 tarih ve 10858 yevmiye numaralı ve Bursa On-dördüncü Noterliği'nce doğrudan düzenlenen ve "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" başlıklı sözleşme yapılmıştır. Arsa sahipleri Lütfü ve İsmet tarafından,

yüklenici şirketin yüklendiği edimin ifasında temerrüdü sebebiyle yüklenici şirket ve üçüncü kişiler hakkında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili sonuç doğurur şekilde feshine ve sözleşme gereğince yükleniciye kayden intikal ettiren tapulu taşınmaz payları ile yüklenici tarafından üçüncü kişilere yapılan pay kayıtlarının iptali ile davacılar adına tapuya tesciline karar verilmesi dava edilmiş, Bursa Altıncı Asliye Hukuk Mahkemesi'nce verilen 15.04.2008 tarih ve 2008/104 Esas, 2008/138 Karar sayılı hüküm ile 10.05.1999 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshiyle davalı Mehmet adına kayıtlı (3) nolu bağımsız bölüm ile davalı Melahat adına kayıtlı zemin kat (4) nolu bağımsız bölüm tapularının iptali ile tapudaki hisseleri oranında davacılar adına tesciline; davalı Faruk hakkında açılan davanın ise, "husumet" yönünden reddine karar verilmiş ve verilen karar Dairemizin 19.01.2009 tarih, 2008/7505 Esas ve 2009/138 Karar sayılı ilamıyla onanmıştır.

Borçlar Kanunu'nun 355. maddesi ve devamı hükümlerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince, arsa sahibi ya da sahiplerince yükleniciye kayden temlik olunan tapulu taşınmaz ya da tapulu taşınmaz payları, "avans" niteliğinde olup; bu yolla yapılan temlik sonucu oluşturulan tapu kayıtları, gerçek mülkiyet durumunu oluşturmaz. Yüklenici; sözleşme ve yasa hükümleriyle fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yüklendiği edimini ifa ettiği oranda şahsi hak elde edebilir ve elde ettiği şahsi hakkını da üçüncü kişilere Borçlar Kanunu'nun 163 ve izleyen maddeleri gereğince devredebilir. Sözleşmenin tamamen ifayla sonuçlanması ya da sözleşmenin ileriye etkili sonuç doğurur şekilde feshi durumunda ancak yüklenicinin şahsi hakları aynı hakka dönüşebilir. Somut olayda, yüklenici şirketin davacıların arsasına yapmış olduğu inşaatın seviyesinin %60 olması ve yapılan inşaatın da yapı ruhsatına ve onaylı projesine uygun olmaması sebebiyle mahkemece, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili sonuç doğurur şekilde feshine karar verilmiştir. Yüklenici şirket

tarafından Faruk'a kayden intikali sağlanan ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olan 1226 ada 25 parsel numaralı taşınmazdaki birinci kat (1) numaralı bağımsız bölümle irtifaklı 166/384 oranındaki arsa payı, Faruk tarafından 07.09.2004 tarihinde davalı Nuran'a kayden satılmış olması sebebiyle Faruk hakkındaki dava, Bursa Altıncı Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/104-138 sayılı hükmü ile "husumet" yönünden reddedilmiştir.

Az yukarıda açıklandığı üzere; arsa sahiplerince yüklenici şirkete intikal ettirilen pay kayıtlarının tescili yüklenici şirkete kural olarak aynı haklar sağlamaz. Çünkü, aynı haklar illete bağlı bir işlem sonucu doğar, değişir veya son bulur. Sadece bir tescil işleminin yapılması, [Mülkiyet hakkı](#)nın doğması için geçerli olmayıp; ayrıca geçerli bir hukuksal nedenin de varlığı gereklidir. Yüklenici şirketle davacılar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geriye etkili sonuç doğurur şekilde fesih olunduğuna göre, Borçlar Kanunu'nun 61 ve izleyen maddeleri gereğince ve "haksız iktisap kuralları" uyarınca tarafların aldıklarını karşılıklı olarak iade etmesi gerekir. Bu yasal nedenlerle, yüklenici şirket tarafından dava dışı Faruk'a temlik olunan ve onun tarafından da davalı Nuran'a temlik edilen pay kaydının edinme sebebi, hukuksal dayanaktan yoksun kalmıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmü gereğince, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı, yasal kural olarak korunur ise de; aynı Yasa'nın 1024. maddesi hükmü gereğince, bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi, bu tescile dayanamaz. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Somut olayda ise, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olan yapı, inşaat halinde olduğu ve yüklenici şirket tarafından tamamlanmadan terkedilmiş bulunduğu halde davalı tarafından pay kaydı iktisap olduğundan davalı, iktisabında iyiniyetli kabul edilemez ve Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmünden yararlanamaz.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 75 ve 76. maddeleri hükmü ile 04.06.1958 gün ve 15/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince, davada maddi olayları açıklamak taraflara, davanın hukuksal sebebini ve uygulanması gereken yasa hükümlerini belirlemek görevi hakime aittir.

Mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar gözetilmeden ve dava sebebini nitelendirilmesinde hataya düşülerek yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır. Mahkemece, davanın kabulüne, davalı adına olan pay kaydının iptaliyle payları oranında davacılar adına tapuya tesciline karar verilmelidir.

Açıklanan sebeplerle karar bozulmalıdır.

Sonuç: Yukarıda açıklanan sebeplerle davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulüne ve kararın davacılar yararına (BOZULMASINA), fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılar geri verilmesine, 28.09.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.