

**Noterlik Kanunu'nun 60 ve Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri gereğince resmi biçimde yapılması gerekli olup, bu şekle uygun olmayan sözleşme şeklen geçersiz ise de inşaatın ikmal edilmesi veya bu sözleşmeye güvenerek öncesinde veya sonrasında tapuda pay devri yapılması suretiyle, YİBK. gereğince şekil eksikliğinin ileri sürülmesinin iyi niyet kurallarına aykırı olup olmadığı hususları değerlendirilmemiştir. Bu durumda mahkemece dava konusu taşınmazlara ait imar işlem**

**dosyası getirilmeli, konusunda uzman bilirkişiler marifetiyle mahallinde keşif yapılarak işin seviyesi tespit edilmeli, dava konusu taşınmazların tüm hissedarlarının arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi imzalayıp imzalamadığı ve tapu devri yapıp yapılmadığı hususları da araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmelidir. Eksik incelemeyle verilen karar doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.**

**T.C.  
Yargıtay**

## 23. Hukuk Dairesi

**Esas No:2012/2695**

**Karar No:2012/4462**

**K. Tarihi:29.6.2012**

Taraflar arasındaki sözleşmenin iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

-K A R A R-

Davacı yüklenici kooperatif, davalı arsa sahibiyle 18.06.1998 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladıklarını, davalıyla birlikte taşınmazın birçok hissedarı bulunduğunu, davalının diğer paydaşların da muvafakatını almayı taahhüt ettiğini, ancak böyle bir girişimde bulunmadığını ileri sürerek sözleşmenin geçerli olmadığını tespitini talep ve dava etmiştir.

Davalı arsa sahibi, davacıdan sözleşme gereği alacağı 2 daireden sadece 1 adedini alabildiğini, kendisinden diğer hissedarların muvafakatını almasının istenmesinin hiçbir dayanağı olmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece; iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre; yanlar arasında imzalanan sözleşmenin geçerli olmadığı, keza tapu devrinin de söz konusu olmadığı gibi, tüm hissedarlarla yüklenici kooperatifin sözleşme imzalaması gerektiği gerekçesiyle sözleşmenin geçersiz olduğunun tespitine karar verilmiştir.

Karar, davalı arsa sahibi tarafından temyiz edilmiştir.

Mahkemece, dava konusu taşınmazda keşif yapılmadığı gibi inşaatın yasal durumu ve bulunduğu seviye de tespit edilmemiştir.

Yanlar arasında adi yazılı şekilde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuda pay devri edimini de içerdiğinden MK'nun 634, BK'nun 213, Noterlik Kanunu'nun 60 ve Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri gereğince resmi biçimde yapılması gerekli olup, bu şekle uygun olmayan sözleşme şeklen

geçersiz ise de inşaatın ikmal edilmesi veya bu sözleşmeye güvenerek öncesinde veya sonrasında tapuda pay devri yapılması suretiyle, 30.09.1988 T-1987/2E.-1988/2 K. sayılı YİBK. gereğince şekil eksikliğinin ileri sürülmesinin iyi niyet kurallarına aykırı olup olmadığı hususları değerlendirilmemiştir. Bu durumda mahkemece dava konusu taşınmazlara ait imar işlem dosyası getirilmeli, konusunda uzman bilirkişiler marifetiyle mahallinde keşif yapılarak işin seviyesi tespit edilmeli, dava konusu taşınmazların tüm hissedarlarının arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalayıp imzalamadığı ve tapu devri yapıp yapılmadığı hususları da araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmelidir. Eksik incelemeyle verilen karar doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın davalı yararına BOZULMASINA, bozma nedenine göre diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere 29.06.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.