

**Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi, tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalı şirket iflas idaresi vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü... Taraflar arasında düzenlenen... Noterliği'nin 11.01.2007 tarih ve 407 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibine ait... parselde**

kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içinde bina yapılarak iki dairenin iskan ruhsatı alınarak arsa sahibine verilmesi, diğer dairelerin yükleniciye bırakılması kararlaştırılmıştır. Davacı tarafından sözleşmenin feshi ve taşınmazın tapusunun iptali ile adına tesciline karar verilmesi istenmiş, mahkemece davalı yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği edimleri yerine getirmediği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir. Oysa dosya kapsamındaki tapu

kayıtlarının incelenmesinden  
dava konusu taşınmazın imar  
uygulaması sonucu 20.06.1996  
tarihinde davacı ... adına  
tescil edildiği, davacı  
tarafından 11.01.2007  
tarihinde satış yoluyla ...  
adına devredildiği, bu kişi  
tarafından 01.04.2011  
tarihinde satış yoluyla ...  
adına devredildiği, en son  
07.04.2014 tarihinde cebri  
satış suretiyle ... adına  
tescil edildiği, davalı  
şirket adına hiç tescilinin  
yapılmamış olduğu  
anlaşılmaktadır. Davanın  
görülebilmesi için taşınmazı

devralan ... , ... ve ... 'nin de davaya katılımlarının sağlanması gerekmektedir. Bu nedenle adı geçen kişiler ve şirket hakkında ayrı bir dava açılarak, bu dava ile birleştirilmesi, savunma ve delilleri toplandıktan sonra sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Taraf teşkili sağlanmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır. ..

T.C.  
Yargıtay  
23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/7849  
Karar No:2015/8438  
K. Tarihi:24.12.2015

MAHKEMESİ :Ticaret Mahkemesi

Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi, tapu iptali ve tescil

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

– K A R A R –

Davacı arsa sahibi vekili, taraflar arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği inşaatın teslim edilmesi gereken tarihten 4 yıl geçmesine rağmen halen teslim edilmediğini, taşınmaz üzerine şirket yetkilisi tarafından ipotek koydurulup 3. şahıstan kredi alındığını, ödenmeyince icra takibi yapıldığını ileri sürerek, sözleşmenin feshine, tapunun iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı yüklenici şirket adına iflas idaresi memurluğu, şirketin ünvan değiştirdiğini ve ... Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/256 Esas sayılı dosyasında 18.18.2011 tarihli karar ile iflasına karar verildiğini, yapılan araştırmada şirketin malvarlıkları arasında dava konusu taşınmaza rastlanmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre,... iflas Dairesi'nin 10.10.2013 tarihli yazısı ile davacı isteğinin müflis şirket masasına kaydının yapıldığı, alacağın ihtilaflı olması nedeniyle mahkemece verilecek kesin karara göre işlem yapılacağına belirtiltiği, iflas idaresinin bu kararının mahkemece "kayıt kabul isteğinin reddi" olarak değerlendirildiği, belediyece dava konusu taşınmaz için inşaat ruhsatı başvurusu yapılmadığının bildirildiği, davalının sözleşmeyle yükümlendiği edimini yerine getirmediğinin anlaşıldığı gerekçesiyle, davanın kabulüne, davacı ile müflis şirket arasında... Noterliği'nde düzenlenen 11.01.2007 tarihli ve 407 yevmiye numaralı sözleşmenin geriye dönük olarak feshine,... parselde kayıtlı taşınmazın müflis şirket adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya tesciline

karar verilmiştir.

Kararı, davalı şirket iflas idaresi vekili temyiz etmiştir.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan sözleşmenin feshi ve tapu iptali ve tescil istemlerine ilişkindir.

Taraflar arasında düzenlenen... Noterliği'nin 11.01.2007 tarih ve 407 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibine ait... parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içinde bina yapılarak iki dairenin iskan ruhsatı alınarak arsa sahibine verilmesi, diğer dairelerin yükleniciye bırakılması kararlaştırılmıştır. Davacı tarafından sözleşmenin feshi ve taşınmazın tapusunun iptali ile adına tesciline karar verilmesi istenmiş, mahkemece davalı yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği edimleri yerine getirmediği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir. Oysa dosya kapsamındaki tapu kayıtlarının incelenmesinden dava konusu taşınmazın imar uygulaması sonucu 20.06.1996 tarihinde davacı ... adına tescil edildiği, davacı tarafından 11.01.2007 tarihinde satış yoluyla ... adına devredildiği, bu kişi tarafından 01.04.2011 tarihinde satış yoluyla ... adına devredildiği, en son 07.04.2014 tarihinde cebri satış suretiyle ... adına tescil edildiği, davalı şirket adına hiç tescilin yapılmamış olduğu anlaşılmaktadır. Davanın görülebilmesi için taşınmazı devralan ..., ... ve ...'nin de davaya katılımlarının sağlanması gerekmektedir. Bu nedenle adı geçen kişiler ve şirket hakkında ayrı bir dava açılarak, bu dava ile birleştirilmesi, savunma ve delilleri toplandıktan sonra sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Taraf teşkili sağlanmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır.

Yukarıda belirtilen bozma nedenine göre davalı şirket iflas idaresinin diğer temyiz taleplerinin incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

**SONUÇ :** Yukarıda belirtilen nedenlerle; davalı şirket iflas idaresinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, bozma nedenine göre diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, peşin alınan harcın istek halinde

iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 24.12.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.