

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacılar vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü. ...

1) Arsa malikleri ile yüklenici arasında imzalanan 06.03.1990 tarihli arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi uyarınca iki bodrum kat, üç normal kat ve her katta iki daire olmak üzere 10 dairenin paylaşım oranına göre

**%40'ının arsa sahibine,
%60'ının ise yükleniciye
verileceği belirlenmiştir.
Bina tamamlanmış olup
yüklenici tarafından ortak
alan olan bodrumun da hisse
satışı ile satıldığı iddia
edilmektedir. Bu haliyle dava
yüklenici ile arsa sahibi
arasında yapılan sözleşme
hükümlerine göre
çözüleceğinden öncelikle
hakları haleldar olacak
yüklenicinin davada taraf
olarak bulunması
gerekmektedir. Bu durumda
mahkemece, davacı tarafça
yüklenici aleyhine dava**

**açılması ve sağlanması ve
açıldığı takdirde iş bu dava
ile birleştirilerek bir karar
verilmesi gerektiğinin
düşünülmemesi doğru
görülmemiştir**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/8433

Karar No:2015/7707

K. Tarihi:30.11.2015

MAHKEMESİ : Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacılar vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– K A R A R –

Davacılar vekili, davacılardan ...'ın ... 397/1 pafta 1827 ada 14 ve 15 parsellerin tevhit edilerek iki bodrum+zemin+3 normal kata havi bina yapılması konusunda yüklenici dava dışı ... ile ... 1. Noterliğinin 06.03.1990 tarih 15332 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıklarını, müteahhitin sattığı her bir daireyi 15/200 hisse karşılığı sattığını ve bütün daireleri satmasına rağmen uhdesinde, 50/200 hisse bıraktığını

ve bu 50/200 hisseyi de binanın bodrum katındaki sığınak olan yerden bir alanı işyeri gibi göstererek 13.05.1994 tarihinde davalıya sattığını, davalının ... Sulh Hukuk Mahkemesinde açtığı ortaklığın giderilmesi davasının derdest olduğunu ileri sürerek taşınmazda davalı adına kayıtlı bulunan payın iptali ile hisseleri oranında davacılar adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davalının yükleniciden 50/200 hisseyi satın aldığı dönemde her ne kadar arsa payına malik olmuş gibi gözükmüşse de binadaki dairelerin 1/4 nün davalıya ait olduğunu, davacıların tümüne davalıdan önce satış yapıldığı iddiasının ve açıkta kalan hissenin satıldığı yönündeki iddianın gerçek dışı olduğunu savunarak davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre, davacı tarafça, davalının aslında kendileri ile müteahhit arasındaki gerçek anlaşmayı bildiği ispat edilemediği, davalının da bilmesini gerektirir yan olgular dosyaya yansımadiğı, taşınmazın bulunduğu bölgede görüldüğü ve benzer dosyalarda tespit edildiği kadarıyla binaların çoğunda kat mülkiyeti olmayıp hisse satın alınması yoluyla bağımsız bölümler de ikamet edildiği veya işyeri olarak kullanıldığı, davalının kötüniyetli olduğu ispat edilemediği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Karar, davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1) Arsa malikleri ile yüklenici arasında imzalanan 06.03.1990 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca iki bodrum kat, üç normal kat ve her katta iki daire olmak üzere 10 dairenin paylaşım oranına göre %40'ının arsa sahibine, %60'ının ise yükleniciye verileceği belirlenmiştir. Bina tamamlanmış olup yüklenici tarafından ortak alan olan bodrumun da hisse satışı ile satıldığı iddia edilmektedir. Bu haliyle dava yüklenici ile arsa sahibi arasında yapılan sözleşme hükümlerine göre çözüleceğinden öncelikle hakları haleldar olacak yüklenicinin davada taraf olarak bulunması gerekmektedir. Bu durumda mahkemece, davacı tarafça yüklenici aleyhine dava açılmasının sağlanması ve açıldığı takdirde iş

bu dava ile birleřtirilerek bir karar verilmesi gerektiđinin dűřünűlmemesi dođru görűlmemiřtir.

2)Bozma neden ve řekline göre, davacılar vekilinin diđer temyiz itirazlarının řimdilik incelenmesine gerek görűlmemiřtir.

SONUÇ:Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulű ile hükműn, davacılar yararına BOZULMASINA, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 30.11.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.