

**"İçtihat Metni"**

Davacı ... ile davalı ... arasındaki davadan dolayı ... 1. Asliye Hukuk Hakimliğince verilen 24.11.2015 gün ve 2013/378 E.-2015/678 K. sayılı hükmü bozan 23. Hukuk Dairesinin 18.03.2019 gün ve 2016/4130 E.-2019/1031 K. sayılı ilamı aleyhinde davacı vekili tarafından karar düzeltilmesi isteğinde bulunulmuş ve karar düzeltme dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

K A R A R -

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin feshi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın sözleşmenin iptâli isteminin kabulü şeklinde kabulüne, sözleşme taraflarınca tek taraflı fesih iradeleri ileri sürülebileceğinden bu yönden hukuki yarar yokluğundan fesih talebinin reddine, dair verilen kararın davalı vekilince temyizi üzerine Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 18.03.2019 gün 2016/4130 Esas 2019/1031 Karar sayılı onama ilamına karşı davacı vekilince yasal süresi içerisinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Karar düzeltme talebinin kural olarak, temyiz incelemesini yapan Yargıtay Hukuk Dairesince incelemesi gerekir ise de; 09.02.2018 gün 2018/1 sayılı iş bölümü kararı ile Yargıtay Büyük Genel Kurulu'nca arsa payı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanıp temyiz ya da karar düzeltme talepli olarak 01.07.2016 tarihinden sonra Yargıtay'a gelen dava dosyalarını inceleme görevi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'ne verildiğinden, karar düzeltme talebi Dairemizce incelenmiştir.Fesih ve iptâli istenen ... 2. Noterliği'nin 28.05.2013 gün 12378 yevmiye nolu düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi arsa sahipleri davacı ... ile dava dışı ..., ... ve davalı yüklenici ... arasında imzalanmıştır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesi hükmünce paylı malın özgülediği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işleminin yapılması, oybirliği ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça bütün paydaşlarının kabulüne bağlıdır. Sözleşme konusu inşaat yapılacak taşınmazda davacı ve dava dışı arsa sahiplerinin paylı mülkiyet şeklinde malik oldukları anlaşılmaktadır. Mahkemece sözleşmenin feshi davasının tüm arsa sahiplerince birlikte açılması gerektiği gözetilmemiştir.Bu durumda mahkemece inşaat yapılacak taşınmaz paylı mülkiyete tabi olduğu, sözleşme tüm arsa sahiplerinin katılımı ile imzalanmış olması sebebiyle de sözleşmenin fesih ya da iptâl davasının tüm arsa sahiplerince birlikte açılması gerektiğinden; davayı açan davacıya davada taraf olmayan diğer arsa sahiplerinin davaya muvafakatlarını sağlamak üzere uygun ve kesin süre verilip, bu süre içerisinde muvafakat sağlanamaması halinde muvafakat vermeyen arsa sahipleri hakkında eldeki dava ile birleştirilmek üzere dava açması için de ayrıca uygun ve kesin süre verilip bu şekilde taraf teşkili sağlandıktan sonra, işin esasının incelenip, temyiz aşamasında dosyaya sunulan ... 2. Noterliği'nin 08.07.2013 gün 16604 yevmiye nolu fesihnamesinin sıhhati ve geçerliliği de değerlendirilip araştırıldıktan sonra, sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken taraf teşkili tamamlanmadan davanın sonuçlandırılması doğru olmamış ve temyiz aşamasında sunulan fesihnamenin değerlendirilmesinde de zorunluluk bulunduğundan, kararın bozulması gerekmiştir.Yerel mahkeme kararının bu gerekçe ile bozulması gerekirken taraf teşkili husus gözden kaçırılarak ve fesihnamenin tarafları bağlayacağı mutlak olarak kabul edilerek yazılı gerekçe ile bozulduğu bu kez yapılan incelemede anlaşıldığından, karar düzeltme talebinin kabulü uygun bulunmuştur. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin karar düzeltme talebinin kabulü ile Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 18.03.2019 gün 2016/4130 Esas 2019/1031 Karar sayılı bozma ilamının kaldırılarak yerel mahkeme hükmünün değiştirilen bu gerekçe ile davalı yararına BOZULMASINA, ödenenden 5766 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile yapılan değişiklik gereğince Harçlar Kanunu 42/2-d maddesi uyarınca alınması gereken 143,50 TL Yargıtay başvurma harcının mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davalıya iadesine, ödediği karar düzeltme peşin harcının istek halinde karar düzeltme isteyen davacıya geri verilmesine, 24.02.2020 gününde oybirliğiyle karar verildi.