

Dava tarihi itibariyle yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 149-155. maddeleri arasında şarta bağlı borçlar düzenlenmiştir. Şart, bir sözleşmenin varlığının veya hukuki sonuçlarının gerçekleşeceği kesin olmayan gelecekteki bir olaya bağlanmasıdır. Şayet sözleşmenin hukuki sonuçlarının doğması şarta bağlanmışsa erteleyici (taliki) şart, sona ermesi şarta bağlanmışsa bozucu "infisahî" şart söz konusu olur. Şartın gerçekleşmesi tarafların iradesine,

tarafarla birlikte üçüncü şahsın iradesine veya dış olaylara bağlanabilir. Erteleyici şarta bağlı sözleşme, şartın gerçekleşmesinden önce tarafları bağlar. Ancak sözleşmenin sonuçları şartın gerçekleşmesiyle birlikte doğar. Şart gerçekleşinceye kadar sözleşme hükümlerinin ifayı isteme hakkı, borçlunun da ifa yükümlülüğü başlamaz. Somut olayda, tarafların asıl sözleşmede sözleşmenin ifasını 31 ve 32 no'lu parsellerin tevhidine şartına

**bağladıkları anlaşılmıştır.
Dosya kapsamından, 32 no'lu
parselin diğer $\frac{1}{2}$ hissesinin
maliki ve aynı zamanda
davalının da oğlu olan Yaşa
Esnaflar aleyhinde ortaklığın
giderilmesi davası açıldığı,
ancak bu davanın
sonuçlandırılmadığı
anlaşmıştır...**

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

Esas No:2014/1458

Karar No:2014/5682

K. Tarihi:

MAHKEMESİ : Karşıyaka 1. Asliye Ticaret Mahkemesi

TARİHİ : 11/10/2013

NUMARASI : 2012/236-2013/364

Taraflar arasındaki feshin geçersiz olduğunun tespiti 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, müvekkilleri ile davalı arsa sahibi arasında 06.12.2011 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve 19.03.2012 tarihli tadil sözleşmesi imzalandığını, daha sonra sözleşmeye konu parselin ortakları arasında anlaşma sağlanamaması nedeniyle ortaklığın giderilmesi davası açıldığını, bu dava devam ederken, herhangi bir kusuru bulunmamasına rağmen, davalının müvekkillerine sözleşmeyi feshettiğini bildirdiğini, feshin haksız olduğunu ileri sürerek, feshin haksız olduğunun ve akdin yürürlükte olduğunun ve tarafları bağladığının tespitini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, sözleşmede 32337 ada 31 ve 32 no'lu parsellerin tevhidî sonucu oluşacak yeni parsel üzerinde bina inşa edilmesinin konu edildiğini, müvekkilinin sadece 31 no'lu parselin tek başına maliki olduğunu, 32 no'lu parselin ise $\frac{1}{2}$ hissesine sahip bulunduğunu, bu açıdan sözleşmenin baştan itibaren geçersiz olduğunu, ayrıca müvekkilinin 77 yaşında olması nedeniyle sözleşmenin detaylarını ve hukuki sonuçlarını idrak edebilecek durumda olmadığını, davacıların müvekkilden aldıkları vekalet ile müvekkilinin oğlu 32 no'lu parselin diğer hissedarı Yaşa Esnaf aleyhine ortaklığın giderilmesi davası açtırdıklarını, davacıların kötüniyetli olduğunu, oğlunun durumu farketmesi ve bildirmesi üzerine müvekkilinin sözleşmeyi feshettiğini, öte yandan sözleşmenin kararlaştırılan sürede ifa edilmesinin de mümkün olmadığını, fesih tarihi itibarıyla henüz inşaat ruhsatının alınmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma ve dosya kapsamına göre; taraflar arasında 32337 ada 31 ve 32 no'lu parselleri konu edinen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, 31 nolu parselin tamamının, 32 no'lu parselin ise $\frac{1}{2}$ hissesinin davalı adına kayıtlı bulunduğu, 32 no'lu parselin diğer hissedarının sözleşmeye onayının olmadığı, bu nedenle ortaklığın giderilmesi davası açıldığı, davalı tarafından davacıya keşide edilen ihtarnamede sözleşmenin, inşaatın kendisi tarafından yapılacağı belirtilerek tek taraflı olarak feshedildiği, bu itibarla sözleşmenin BK'nın 84. maddesi hükmü gereğince sona

erendirildiğinin kabulü gerektiği belirtilerek, davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacılar vekili temyiz etmiştir.

Taraflar arasındaki 06.12.2011 tarihli arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesinde, davacı K. E.'nin tamamına malik olduğu 32337 ada 31 no'lu parsel ile $\frac{1}{2}$ hissesine malik olduğu aynı ada 32 no'lu parsellerin tevhidini sonucunda oluşacak yeni parselde inşaat yapılacağı, sözleşme tarihinden itibaren 6 ay içerisinde inşaat ruhsatı alınacağı ve ruhsattan itibaren de 18 ay içerisinde teslimin gerçekleştirileceği kararlaştırılmıştır. Yine taraflar arasında düzeltilen 19.03.2012 tarihli tadil sözleşmesinde de paylaşım şeklinin değiştirildiği ve sözleşmeye, "taşınmazın diğer hissedarlarının da sözleşmeye katılmaları gerektiğini bildiğimizi, aksi takdirde sözleşmenin hüküm ifade etmesi bakımından müspet ve menfi hukuki sonuçlarını kabul ettiğimizi beyan ederiz." şeklinde bir ifade eklenmiştir.

Dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 149-155. maddeleri arasında şarta bağlı borçlar düzenlenmiştir. Şart, bir sözleşmenin varlığının veya hukuki sonuçlarının gerçekleşeceği kesin olmayan gelecekteki bir olaya bağlanmasıdır. Şayet sözleşmenin hukuki sonuçlarının doğması şarta bağlanmışsa erteleyici (taliki) şart, sona ermesi şarta bağlanmışsa bozucu "infisahi" şart söz konusu olur. Şartın gerçekleşmesi tarafların iradesine, taraflarla birlikte üçüncü şahsın iradesine veya dış olaylara bağlanabilir. Erteleyici şarta bağlı sözleşme, şartın gerçekleşmesinden önce tarafları bağlar. Ancak sözleşmenin sonuçları şartın gerçekleşmesiyle birlikte doğar. Şart gerçekleşinceye kadar sözleşme hükümleri askıda olup, alacaklının ifayı isteme hakkı, borçlunun da ifa yükümlülüğü başlamaz. Somut olayda, tarafların asıl sözleşmede sözleşmenin ifasını 31 ve 32 no'lu parsellerin tevhidini şartına bağladıkları anlaşılmıştır. Dosya kapsamından, 32 no'lu parselin diğer $\frac{1}{2}$ hissesinin maliki ve aynı zamanda davalının da oğlu olan Yaşa Esnaf aleyhinde ortaklığın giderilmesi davası açıldığı, ancak bu davanın sonuçlandırılmadığı

anlaşılmıştır.

Öte yandan, arsa sahibi davalı K.. E..'ın, davacı tarafa, "...gördüğüm lüzum üzerine ve inşaatı kendimiz yapmak istediğimizden sözleşmeleri tek taraflı olarak fesh ettiğimizi ihbaren bildiririz." ibarelerini içerir 02.05.2012 tarihli ihbarname gönderdiği anlaşılmıştır. BK'nın 369. (TBK'nın 484.) maddesinde iş sahibine hiçbir gerekçe göstermeksizin, deyim yerinde ise keyfi olarak eser sözleşmesini feshetmek yetkisini tanımıştır. Burada yüklenicinin borca aykırı hiçbir davranışı olmasa bile adeta iş sahibinin sözleşmeyi keyfi olarak sona erdirme hakkı düzenlenmiştir. İş sahibi fesih bildiriminde bulunurken hiçbir neden göstermek zorunda değildir, "feshettim" demesi yeterlidir, zira bu fesih nedensiz bir fesihtir. Eğer iş sahibi neden gösterirse nedenin haklı olup olmadığının tartışılması gerekeceğinden, anılan madde hükmü uygulanamaz. Neden haksız ise, haksız fesih nedeniyle yüklenici BK'nın 325. madde hükmü uyarınca hesaplanması gereken kâr kaybını; haklı ise bu kez iş sahibi yükleniciden menfi zararını talep edebilecektir.

Bu durumda mahkemece, sözleşmede kararlaştırılan parsellerin tevhidî şartının gerçekleştirilme imkânının kalmadığı, davacı yükleniciler tarafından 32 no'lu parselin diğer ½ hissesinin maliki Yaşa Esnaf ile yapılmış ayrı bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığına ilişkin bir belge de sunulmadığı bu sebeple feshin haklı olduğu gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, davalı arsa sahibince sözleşmenin neden gösterilerek feshedilmesi sebebiyle hem somut olaya uygun düşmeyen, hem de dava tarihi dikkate alındığında uygulama yeri bulunmayan TBK'nın 484. maddesine dayalı olarak hüküm kurulması doğru olmamış ise de, sonucu itibarıyla doğru olan hükmün, HUMK'nın 438/son maddesi uyarınca gerekçesi değiştirilmek suretiyle onanması gerekmiştir.

SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle davacılar vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile sonucu itibarıyla doğru olan kararın gerekçesi değiştirilmek suretiyle ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenlerden alınmasına, kararın

tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 17.09.2014 tarihinde oybirliği ile karar verildi.