

Eser sözleşmeleri dava tarihinde yürürlükte bulunan ve zaman bakımından uygulanması gereken mülga Borçlar Kanunu'nun *maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kural olarak eser sözleşmesi ilişkisinin kurulması herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp, tarafların "ıcap" ve "kabal" iradelerinin birleşmesiyle sözleşme ilişkisi kurulur. Şekil şartı, sözleşmenin geçerlilik şartı olmayıp, ispat külfetine yönelik bir şarttır. Genel kural böyle olmakla birlikte bazı eser

sözleşmelerinin belli şekil şartında yapılması gerekmektedir. Buna göre;Açıklanan bu sebeplerle davanın tümünden reddi gerekirken sözleşmenin geçersiz olduğu gözden kaçırılarak davanın kısmen kabulü yolunda hüküm kurulması doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir

T.C. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi

Esas No:2016/169 Karar No:2016/2211 K. Tarihi:11.4.2016

Mahkemesi :Ticaret Mahkemesi Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki taraf vekillerince duruşma istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ... geldi. Temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmâl edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü: – K A R A R – Dava, taraflar arasında akdedilen tarihsiz sözleşmenin 7. maddesinde düzenlenen ceza-i şartın tahsili istemine ilişkin olup, mahkemenin; ıslahla artırılan miktar da dikkate alınarak davanın kısmen kabulüne dair kararı taraf vekilleri tarafından temyiz edilmiştir. 1-Dosyadaki

yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı vekilinin tüm temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir. 2-Davalı vekilinin temyiz itirazlarına gelince; Eser sözleşmeleri dava tarihinde yürürlükte bulunan ve zaman bakımından uygulanması gereken mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 355 ile 371. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kural olarak eser sözleşmesi ilişkisinin kurulması herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp, tarafların "icap" ve "kabul" iradelerinin birleşmesiyle sözleşme ilişkisi kurulur. Şekil şartı, sözleşmenin geçerlilik şartı olmayıp, ispat külfetine yönelik bir şarttır. Genel kural böyle olmakla birlikte bazı eser sözleşmelerinin belli şekil şartında yapılması gerekmektedir. Buna göre; I-Mülkiyet nakli borcunu içeren bir eser sözleşmesi yapılmışsa bunun resmi şekilde yapılması zorunludur. Resmi şekil ise, tapu sicil müdürlüğünde sözleşmenin yapılmasıdır. II-Eser sözleşmelerinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, "gayrimenkul satış vaadini" de kapsadığından noterden re'sen düzenleme şeklinde yapılması gerekir (TBK 237, M.K.706, Tapu Kanunu 26, Noterlik Kanunu 60). III-2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 53/1 ve 57. maddeleri uyarınca, bu kanuna tabi sözleşmeler yazılı yapılmalı ve noterlikten imzaların tasdik edilmesi gerekir. IV-4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 46. maddesine göre; bu kanuna tabi kurum ve kuruluşların yaptığı ihaleler bir sözleşmeye bağlanmalı. Sözleşmeler idarece hazırlanıp, ihale yetkilisi ve yüklenici tarafından imzalanmalı, sonra notere onaylattırılıp, tescil ettirilmelidir. Sayılan bu istisnai durumlar sözleşmelerin geçerlilik şartı olup, bu şekil şartına uygun yapılmayan sözleşmeler geçerli olmayacağı gibi, taraflar geçersiz bir sözleşmenin ifasını isteyemez, geçersiz sözleşmeye dayanılarak müspet zararlar da istenemez. Çünkü, geçersiz bir sözleşmedeki ceza-i şartta geçersizdir. Öte yandan, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 42 ve 59. maddelerine göre kooperatifin taşınmazları üzerindeki tasarruf hakkı genel kurula ait olup, bu yetki devredilemez niteliktedir. Bu itibarla kooperatifin taşınmazları üzerinde tasarruf hakkını doğuran bir sözleşmenin genel kurul kararı olmaksızın yönetim kurulu tarafından akdedilmesi halinde bu sözleşmenin

geçerliliğinden söz edilemez. Tüm bu açıklamalar ışığında somut olaya gelindiğinde; Davacı yüklenici ile davalı kooperatifi temsilen kooperatif yönetim kurulu arasında tarihsiz, mülkiyeti davalı kooperatife ait Kartal İlçesi sınırları içersinde bulunan .. ada 4 ve 7 parsellerin imar planlarında gerekli tadilatları yaparak imara açılması konusunda sözleşme imzalanmıştır. Davacı sözleşmenin yüklenicisi, davalı ise iş sahibi konumundadır. Sözleşmenin "ödemeler" başlıklı 6. maddesinde iş bedelinin nasıl ödeneceği kararlaştırılmış olup, maddede aynen "İmar plan tadilatının, ... tarafından yapılıp sonuçlandırılmasından ve durumun yazılı olarak Kooperatife iletildiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde sözleşme konusu arsanın yapılan bu işlerin takibinin bedeli olarak satış bedelinin %25 (yüzde yirmi beş) verecektir. Ya da kooperatif bu süre içinde bu arsayı ya kendisi ya da başkalarına yaptırmaları halinde toplam inşaat alanının %10'unun ...'a ait olduğunu dikkate alarak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapabilecektir." şeklindedir. Sözleşmenin 7. maddesinde ise ceza-i hükümler düzenlenmiştir. Davacı yüklenici de, üzerine düşen edimleri yerine getirmesine karşın vekillikten azledilmek suretiyle sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiğini ileri sürerek ceza-i şartın tahsilini istemiştir. Az yukarda sözü edilen sözleşmenin iş bedeline ilişkin 6. maddesinin ikinci cümlesi yani kooperatife ait arsanın inşaat alanının %10'unun davacıya ait olduğu düşünülerek kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılması gerektiğine dair hükmü, sözleşmenin geçerli kabul edilmesi halinde davacı iş bedelini talep ederken toplam inşaat alanının %10'unun adına tescilini talep hakkı doğuracağından, sözleşme, gayrimenkul mülkiyetini nakil borcu doğuran bir sözleşmedir. Bu nitelikteki bir sözleşmenin geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmi şekilde yapılması zorunludur. Kaldı ki, sözleşmeyi imzalayan yönetim kuruluna kooperatifin taşınmazları üzerinde tasarruf hakkı veren bir genel kurul kararı da dosyaya sunulmamıştır. Şu halde bu sözleşmenin geçerliliğinden söz edilemez. Geçersiz bir sözleşmede yer alan ceza-i şart da geçersiz olacağından davacı sözleşmede yer alan ceza-i şartın tahsilini isteyemez. Açıklanan bu sebeplerle davanın tümünden reddi gerekirken sözleşmenin geçersiz olduğu gözden kaçırılarak davanın kısmen kabulü yolunda hüküm kurulması doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir. SONUÇ:

Yukarıda 1. bentte açıklanan sebeplerle davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle kararın BOZULMASINA, 1.100,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davacıdan alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan davalıya verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 11.04.2016 gününde oybirliğiyle karar verildi.

]]>