

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ KOMİSYON BEDELİ

T.C. YARGITAY

13.HUKUK DAİRESİ

Tarih: 21.2.2011

Esas: 2010/7468

Karar: 2011/2511

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ KOMİSYON BEDELİ

Taraflar arasındaki davacıların alıcı,davalının satıcı sıfatıyla düzenlenen 04.08.1994 tarihli sözleşmede,davalı arsa sahibi ile dava dışı yüklenici kooperatif arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa maliki olan davalıya düşen dairelerin % 2'sine karşılık gelen kısmının davacılara komisyon bedeli karşılığı satılmasının kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır.04.08.1994 tarihli taraflar arasındaki sözleşme . tapulu taşınmaz satış ve devrine ilişkindir.Türk Medeni Kanununun 706, Borçlar Kanununun 213 ve Tapu Kanununun 26.maddesi uyarınca tapulu taşınmazlara ilişkin satış ve devri içeren sözleşmelerin resmi şekilde yapılması gerekli olup,resmi şekilde düzenlenmeyen harici sözleşmeler geçersizdir.Ayrıca davalı sözleşmenin geçersiz olduğunu savunmuş,yargılama sırasında ölümü nedeni ile davaya dahil edilen mirasçıları da davaya konu belgedeki parmak izinin murislerine ait olmadığını savunmuşlardır. Davacının dayandığı belgenin HUMK.nun 297. maddesinde belirtilen unsurları taşıyıp taşımadığının araştırılması zorunludur. Zira bu maddede zikredilen unsurların tamamı sıhhat şartıdır. Burada öngörülen şeklin amacı, sözleşme muhtevasının borçlu tarafından bilinmesini sağlamaktır. Bu yolla, okuma yazma bilmeyen bir kimsenin, içeriğini bilmediği bir belge ile borç altına sokulması

tehlikesinden korunması sağlanmak istenmiştir.İmza atmaya muktedir olmayan veya yazı bilmeyen bir kimse, sözleşme veya senedi imza edemeyeceğinden, imza yerine parmak izi veya mühür kullanabilir. Ancak senetteki bu parmak izi veya mührün borçlunun oturduğu köy veya mahalle muhtarı ve ihtiyar heyeti kurulunca ve o yerde tanınmış iki tanık tarafından onaylanması gereklidir.HUMK.nun 297/2. maddesi ile ilgili olarak açıklanan bu çerçeve içerisinde, dayanak belge değerlendirildiğinde; iki tanık imzası bulunmakta ise de, parmak izinin davalı murisin oturduğu köy veya ihtiyar heyeti kurulunca onaylanmadığı anlaşılmaktadır. O halde usulüne uygun biçimde onaylanmamış olan böyle bir belgenin geçerli olduğunun kabulüne hukuken olanak yoktur. Sözleşmenin geçersiz olması nedeniyle sözleşme hükümlerine göre hüküm kurulamaz.Ne varki davacıların,dâvâlı ile dava dışı S.S.Gür Çınarkent Konul Yapı Kooperatifleri birliği arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesinin kurulmasına tellallık hizmeti verdikleri sabit olup,bu husus davalının da kabulündedir.Hal böyle olunca davacıların vermiş oldukları tellallık hizmetine ilişkin davacıların sarf ettiği emek ve mesailerini, hak ve nesafet kuralları da nazara alınarak, belirlenecek makul bir ücrete hükmedilmesi gerekirken , geçersiz sözleşme hükümlerine göre yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.