

**Noterlik Kanunu'nun 60. maddeleri uyarınca geçersiz olduğunu, sözleşme yapılması hususunda genel kurul kararı olmadığı gibi sonradan sözleşmenin onaylanması hususunda bir genel kurul kararı bulunmadığını, sözleşmede müvekkilini zarara sokacak hükümlere yer verildiğini, davalıların sebepsiz zenginleştiğini, fahiş oranda cezai şartlar kabul edildiğini, sözleşmede gabin durumu bulunduğunu ileri sürerek, sözleşmenin butlanla geçersizliğinin tespiti ile yeniden**

# kurulmasını talep

T.C.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi

Esas No:2013/5641

Karar No:2014/557

Taraflar arasındaki sözleşmenin iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün davacı vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı vekili ile davalı vekilinin gelmiş olmalarıyla duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– KARAR –

Davacı vekili, müvekkili kooperatifin 1996 yılında kurulduğunu ve yaklaşık 100 üyesinin olduğunu, dava dışı üyelerin şimdiye kadar 140.000,00 TL aidat ödediklerini, kooperatif kurucu ortakları dava dışı Nedim ve Muhammet'in kendilerine menfaat temin etme amacı ile davalı arsa sahipleri ile adi yazılı şekilde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladıklarını, bu kişilerin asıl amaçlarının ortağı ve yetkilisi oldukları dava dışı O.. A.Ş. isimli yapımcı firmaya menfaat sağlamak olduğunu, müvekkili kooperatifin o dönemdeki yönetim kurulu başkanı Nedim ile dava dışı Muhammet 'ın yaptığı sözleşmenin Kooperatifler Kanunu'nun 59/6. maddesi uyarınca geçersiz olduğunu, bu kişilerin Kooperatifler Kanunu'na aykırı iş yapmaktan Konya 2. Asliye Ceza Mahkemesi'nce mahkum edildiklerini, haklarında zimmet, dolandırıcılık ve görevi kötüye kullanma suçundan dava açılıp, mahkumiyet kararı verildiğini, sözleşmenin resmi şekil şartlarına uyulmadan yapıldığı için BK'nın 213, MK'nın 706, Tapu Kanunu'nun 26. ve Noterlik Kanunu'nun 60. maddeleri uyarınca geçersiz olduğunu, sözleşme yapılması hususunda genel kurul kararı olmadığı gibi

sonradan sözleşmenin onaylanması hususunda bir genel kurul kararı bulunmadığını, sözleşmede müvekkilini zarara sokacak hükümlere yer verildiğini, davalıların sebepsiz zenginleştiğini, fahiş oranda cezai şartlar kabul edildiğini, sözleşmede gabin durumu bulunduğunu ileri sürerek, sözleşmenin butlanla geçersizliğinin tespiti ile yeniden kurulmasını talep ve dava etmiştir.

Davalılar vekili, davanın haksız ve kötüniyetli açıldığını, müvekkilleri tarafından davacı kooperatif aleyhine sözleşmedeki yükümlülüklerinin yerine getirilmemesinden dolayı takibe geçildiğini, itiraz üzerine açılan dava sonucunda davanın kabulüne karar verildiğini, davacı kooperatifin borçlarını ödememek için bu davayı açtığını, sözleşme uyarınca inşaatın 2001 yılında bitirilmesi gerekmesine rağmen aradan geçen 15 yıla rağmen inşaatın bitirilemediğini, yaklaşık 8 yıl önce davacıya ihtarname keşide edildiğini, davacının sözleşmeden sonra ilgili Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı alıp diğer resmi işleri de yaptığını, yeni sözleşmenin yürürlüğe girdiğini ve bu sözleşmenin geçersizliğinin söz konusu olmadığını, davacı kooperatif yönetiminin 2007 yılından beri görevde olup, bu zamana kadar sözleşme şartlarına itirazları olmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, toplanan deliller ve tüm dosya içeriğine göre; dava konusu sözleşmenin davacı kooperatifle davalılar R.. F.. ve D.. arasında imzalandığı, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin karma nitelikli sözleşme olduğu ve gayrimenkul mülkiyeti devir borcu doğurduğu için 6098 sayılı TBK'nın 237, TMK'nın 706, Noterlik Kanunu 60 ile Tapu Kanunu'nun 26. maddesi gereği Noterlikçe düzenleme şeklinde yapılması gerektiği, şekille ilgili kuralın emredici olduğundan mahkemece re'sen gözönünde bulundurulması gerektiği, ancak resmi şekilde yapılmamış olmakla birlikte arsa payı sahibi tarafından tapuda devir yapılması halinde veya eserin büyük ölçüde başka deyişle tamamına yakınının tamamlanmış ve iş sahibi tarafından kabule icbar edilebilecek düzeye getirilmiş olması halinde şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılma niteliğinde sayıldığı,

bu kapsamda dava konusu sözleşmenin davalılar R.. F.. ve D..'nin taraf olduğu Konya 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2004/484 E., 2009/507 K. sayılı ilamında da tartışılıp değerlendirildiği, adı geçen dosyada davalı olan S.S. İ.. Konut Kooperatifi'nin sözleşmenin geçersizliğini savunduğu, ancak ilgili mahkemece tarafların karşılıklı edimlerini yerine getirmeleri nedeni ile sözleşmenin geçerli olduğunun kabul edilip, bunlar hakkında Yargıtay denetiminden geçip kesinleştiği, bu dava ile eldeki davanın tarafların aynı olup kesin delil niteliğinde olduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacı kooperatif vekili temyiz etmiştir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA, vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan davalı yararına takdir olunan 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenden alınmasına, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 30.01.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.