

# Yargıtay 3. HD., E. 2016/4981 K. 2017/2988 T. 14.3.2017

T.C. Yargıtay Başkanlığı - 3. Hukuk Dairesi

**Esas No.:** 2016/4981

**Karar No.:** 2017/2988

**Karar tarihi:** 14.03.2017

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

ön inceleme • kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi • cebri icra • adi şirket • karşı dava • müflis

kat karşılığı inşaat sözleşmesi

Davacı ... Yapı İnş. Ve Dek. San. Tic.Ltd.Şti. ile davalı ... Yapı Turizm İnş. San.ve Tic.Ltd.Şti. Aralarındaki tespit-muarazanın giderilmesi davasına dair .... Asliye Ticaret Mahkemesinden verilen 02/10/2014 günlü ve 2013/491 Esas - 2014/353 Karar sayılı hükmün onanması hakkında dairece verilen 03/12/2015 günlü ve 2015/12020 Esas - 2015/19551 Karar sayılı ilama karşı davacı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiştir.

Düzeltilme isteğinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

## Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı vekili; davacı şirket ile davalı yanın ...Noterliği'nin 07.05.2012 tarih, 12362 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca ...Mahallesi, ...Bey Sok. 152 Pafta, 1058 Ada, 1 Parsel'de kain taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat yapmak üzere adi bir ortaklık kurduklarını, davalının aynı taşınmazın tüm hissedarları ile ayrı bir sözleşme akdettiğini, söz konusu taşınmazı davalı yanın tek başına kat karşılığı inşaat yapmak üzere yüklediğini ve ilgili belediyeden ruhsat talebinde bulunduğunu, 14309 sayı ile proje onayı alarak inşaatın yapımına başladığını, müvekkili şirket yetkililerince bu durumun öğrenilmesinin akabinde davalı yana ... Noterliği'nin 08/10/2013 tarih, 22391 yevmiye numaralı ihtarnamesi keşide edilerek, hukuken tüm unsurları ile oluşan adi ortaklığın sonlandırılmadığının bildirildiğini ileri sürerek davalının kendi nam ve hesabına yaptığı işlemlerin adi ortaklık hesabına yapılmış sayılması veya elde edilen menfaatin şirkete verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davacı vekiline ön inceleme aşamasında dava dilekçesindeki "elde edilen menfaatin şirkete verilmesi" istemini açıklaması, bu konuda harç eksikliğini tamamlaması için süre verilmiş, davacı vekili açıklama dilekçesi ile "adi ortaklığın kurulduğunun ve yapılan işlerin adi ortaklık nam ve hesabına yapıldığının tespiti talep edilmiş olup, ayrıca müvekkilinin ne kadar menfaatinin zedelendiğini bilemedikleri için şimdilik 10.000,00 TL'nin davalıdan alınarak müvekkiline verilmesini" talep etmiştir.

Davalı vekili cevabında, öncelikli olarak kurulduğunu kabul etmemekle birlikte Adi Ortaklıklarda rekabet yasağı ihlallerinden doğan davalarda geçerli olan zamanaşımı süresinin 3 ay ve 1 yıllık sürelerle tabi olduğunu, 3 aylık ve 1 yıllık sürelerin tamamının dolduğunu, davanın öncelikli olarak zamanaşımı yönünden reddinin gerektiğini, davalı ile davacı arasında adi ortaklık unsurlarının gerçekleşmediği, Üsküdar 4. Noterliğinin 07/05/2012 tarih, 12362 yevmiye sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde sözleşme konusu gayrimenkulün hissedarlarından tümünün sözleşme konusu

işlemlere katılmadığını, bu nedenle bahsi geçen sözleşmenin geçersiz olduğunu, müteahhidin geçersiz bir sözleşme uyarınca işe başlama hakkının

./..

olmadığını, bu nedenle davacının bahsettiği işin yalnızca müvekkil firma tarafından yapılması ile elde edilen menfaatlerden pay istenmesi durumunun sözkonusu olmayacağını, zira işin geçersiz olarak kurulmuş ilk sözleşme uyarınca görülmemesinin sorumluluğunun müvekkili firmaya ait olmadığını, dava konusu sözleşmenin hukuken uygulama imkanının yasalarla sabit olmaması ve müteahhidin de işe başlamasının sözkonusu olmaması nedeniyle davacı ile müvekkili şirket arasında herhangi bir adi ortaklık oluşmadığını, işe başlanmaması sebebiyle davacı şirketin katılım payı olarak herhangi bir emek de ortaya koymadığından ortaklık amacına zarar veren veya haksız rekabet hükümlerine aykırılık teşkil edecek bir sonuç doğmadığından bahisle davanın reddini talep etmiştir.

Mahkemece, her iki inşaat sözleşmesinin aynı taşınmaza ait olduğu, davacının dahil olduğu ilk sözleşmede bir kısım arsa sahibinin sözleşmeye taraf olmadıkları, bu nedenle sözleşmeyi imzalamayan arsa sahipleri yönünden geçerli bir sözleşme olmadığı gibi, tapudaki tüm maliklerin gayrimenkulün aynına ilişkin bu sözleşmeyi imzalaması halinde sözleşmenin tüm taraflar yönünden geçerli ve bağlayıcı olacağı aksi halde sözleşmenin geçersiz olacağı, dava konusu ikinci sözleşmenin ise tüm arsa sahipleri ile davalı inşaat şirketi arasında yapılmış olduğu, tüm maliklerin katılımı ile yapıldığından taraflar yönünden bağlayıcı olacağı ve ikinci inşaat sözleşmesinde taraf olmayan davacının bu sözleşmeden dolayı alacak talep etme hakkı bulunmadığı, arsa sahiplerinin sözleşme hürriyeti olup istedikleri müteahhitle sözleşme yapabilecekleri, davacının zorla bu sözleşmede taraf olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı, dolayısıyla ilgili sözleşme sonucu yapılan inşaat üzerinde hak talep edemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hükmün davacı vekili tarafından temyizi üzerine Dairemizin 03.12.2015 tarih ve 2015/12020 Esas- 2015/19551 Karar sayılı ilamı ile mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

Dairemizin onama kararına karşı davacı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiş olmakla yeniden yapılan incelemede;

Dava, adi ortaklığın kuruluş amacı olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, davalı ortağın aynı yer ile ilgili yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesi nedeni ile engellendiği iddiasıyla tazminat istemine ilişkindir.

Davacı şirket ile davalı şirket taşınmazın bir kısım hissedarları arasında İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi, Halit Bey Sokak, 152 pafta, 1058 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerine inşaat yapmak üzere 07.05.2012 tarihinde Üsküdar 4. Noterliğinde Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış, daha sonra aynı taşınmaz üzerinde inşaat yapılması için taşınmazın tüm hissedarları ile davalı şirket arasında 26.02.2013 tarihinde Üsküdar 2. Noterliğinde Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır.

Adi şirket, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 620. maddesinde; "Adi ortaklık sözleşmesi, iki veya daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleşmeyi üstlendikleri sözleşmedir." denilmiştir.

Maddenin lafzından anlaşıldığı üzere, adi ortaklık en basit tanımı ile iki ya da daha fazla kişinin emeklerini veya mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir.

./...

Tarafların yüklenici olarak imzaladıkları 07.05.2012 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi nedeniyle aralarında bir adi ortaklık kurdukları anlaşılmaktadır. Söz konusu sözleşmede müteahhid olarak taşınmaz üzerine inşaat yapmayı üstlendikleri, aralarında bir adi ortaklığın kurulduğu anlaşılmaktadır.

Bu aşamada, adi ortaklığın sona erme nedenlerinin incelenmesinde yarar bulunmaktadır. Adi ortaklığın sona erme nedenlerini düzenleyen, mülga 818 sayılı BK'nun 535. (TBK'nun 639.) maddesinde;" Aşağıdaki hallerde şirket nihayet bulur;

- 1 - Şirketin akdinde maksut olan gayenin elde edilmesi yahut elde edilmesinin imkansız hale gelmesiyle,
- 2 - Mirasçılar ile şirketin devamına dair evvelce yapılmış bir mukavele olmadığı halde şeriklerden birinin ölmesiyle,
- 3 - Şeriklerden birinin tasfiyedeki hissesi hakkında cebri icra vukuu ile yahut bir şerikin müflis olması veya hacredilmesi ile,
- 4 - Bütün şeriklerin ittifak etmesiyle,
- 5 - Şirket için tayin edilen müddetin hitam bulmasıyla,
- 6 - Şirket mukavelenamesinde bu hak muhafaza edildiği yahut şirket gayri muayyen bir müddet için veya şeriklerden birinin hayatları, müddetince tesis olduğu hallerde bir şerikin feshi ihbar eylemesiyle,
- 7 - Haklı sebeplerden dolayı fesih için verilen mahkeme ilamıyla,

Haklı sebeplerden dolayı mukavelede muayyen müddetin hitamından evvel ve eğer şirket muayyen olmıyan bir müddet için aktedilmiş ise evvelce ihbara hacet olmaksızın şirketini feshi talep edilebilir." hükmünü içermektedir.

Yukarıda açıklanan madde hükümleri doğrultusunda yapılan incelemede; 07.05.2012 tarihli sözleşmenin sona ermediği anlaşılmaktadır.

Davalının daha sonra aynı taşınmaz için arsa sahipleri ile tek başına düzenlediği Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi nedeniyle davalının haksız rekabet yapmış sayılıp sayılmayacağı hususuna ilişkin adi ortaklıkta rekabet yasağı ile özen borcuna ilişkin açıklamalarda bulunmak gerekmektedir.

6098 sayılı TBK'nun 626. maddesi; "Ortaklar, kendilerinin veya üçüncü kişilerin menfaatine olarak, ortaklığın amacını engelleyici ve ya zarar verici işleri yapamazlar." hükmünü,

TBK'nun " özen borcu" başlıklı 628. maddesi; "Her ortak, ortaklık işlerinde kendi işlerinde olduğu ölçüde çaba ve özen göstermekle yükümlüdür.

Her ortak, diğerlerine karşı, kendi kusuruyla verdiği zararları, başka işlerde ortaklığa sağladığı menfaatlerle mahsup ettirme hakkı olmaksızın gidermekle yükümlüdür.

Ortaklık işlerini ücret karşılığı yürüten ortak, vekalet hükümlerine göre gidermekle yükümlüdür. " hükmünü içermektedir.

Açıklanan madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde; rekabet yasağı ile ortaklık amacının gerçekleştirilmesinin kolaylaştırılmasının yanında, bu amacın zarar görmemesi hedeflenmektedir. Ayrıca

rekabet yasağıyla, aynı zamanda ortakların, ortaklıkla ilgili olarak elde ettikleri bilgileri ortaklık zararına, ancak kendi menfaatlerine kullanmalarının önüne geçilmek istenmektedir. Buna göre, ortaklık amacına zararlı olan her işlem, rekabet yasağının ihlali sayılmalıdır. Rekabet yasağının ihlal eden ortak ise, bu işlemi nedeniyle diğer ortaklara verdiği zararı gidermekle yükümlüdür.

.../....

Yapılan bu açıklamalardan sonra somut olay incelendiğinde; davacı ve davalı arasındaki adi ortaklık devam ederken, davalının daha sonra aynı taşınmaz için arsa sahipleri ile tek başına düzenlediği Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi nedeniyle yapılan işi üstlenmesi şeklinde gelişen işlemlerinin, kendi yararına fakat ortaklığın amacına aykırı olduğu, ayrıca bu işlemlerin taraflar arasında yapılan ortaklık amacının gerçekleşmeme ihtimalini artırdığı, bu bağlamda davalının yukarıda açıklanan TBK'nun 626. maddesi uyarınca rekabet yasağını ihlal ettiği, dolayısıyla davalının TBK'nun 628/2. maddesi uyarınca kendi kusurlu davranışı nedeniyle ortak olan davacı şirkete verdiği zararı karşılamakla yükümlü olduğu ortadadır.

Hal böyle olunca, mahkemece; davacı şirketlerin uğramış olduğu zararın usulünce belirlenmesi ve ulaşılacak sonuca göre davacı şirketin uğramış olduğu zararın tazminine karar verilmesi gerekirken, yanılıgılı değerlendirme ile istemin tümünden reddi usul ve yasaya aykırıdır.

Ne var ki, mahkeme kararının, açıklanan bu gerekçe ile bozulması gerekirken, zuhulen onandığı anlaşılmalı, davacı tarafın bu yöne ilişkin karar düzeltme isteminin kabulü ile, Dairemizin 03.12.2015 tarih ve 2015/12020 Esas- 2015/19551 Karar sayılı onama kararının kaldırılarak, İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 02/10/2014 tarih ve 2013/491 Esas-2014/353 Karar sayılı kararının yukarıda açıklanan sebeplerle BOZULMASINA, peşin alınan karar düzeltme harcının istek halinde düzeltme isteyene iadesine, 14.03.2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.