D. 11/2021 Yargıtay/Hukuk No: 126/2015

(Girne Dava No : 751/2008)

Yüksek Mahkeme Huzurunda.

Mahkeme Heyeti : Narin F.Şefik, Ahmet Kalkan, Peri Hakkı

İstinaf eden : No.1- Fikret Tamer, Öğretmenler Sitesi No.28

1. Sokak, Kermiya, Lefkoşa.

No.2- Zahiye Tamer, Öğretmenler Sitesi No.28 1.

Sokak Kermiya, Lefkoşa.

No.3- Sadık Öztürk, Laren Construction, 2.Selim

Cad., T.C Büyükelçiliği Karşısı Kat 2

Daire.2 Lefkoşa.

(Davalılar)

ile

Aleyhine istinaf edilen : No.1- Shreen Hanwell, İngiltere.

No.2- Christopher Douglas Hanwell,

İngiltere.

(Davacılar)

A r a s ı n d a.

İstinaf edenler namına : Avukat Fuat Veziroğlu

Aleyhine istinaf edilenler namına : Avukat Ünver Bedevi hazır.

Girne Kaza Mahkemesi Başkanı Bertan Özerdağ’ın 751/2008 sayılı davada, 1.6.2015 tarihinde verdiği karara karşı Davalılar tarafından yapılan istinaftır.

------------------

K A R A R

Ahmet Kalkan : İstinaf Eden/Davalı No.1 ve No.2, Girne Kaza Mahkemesinin sözleşmenin ihlaline binaen aleyhlerine verdiği 50,000.Stg’lik meblağın ödenmesi hükmüne karşı bu istinafı dosyaladı.

Bundan böyle İstinaf Edenler sadece Davalı No.1 ve No.2, Aleyhine İstinaf Edilen sadece Davacı No.1,diğer taraflar ise yeri geldikçe Davacı No.2 ve Davalı No.3 olarak anılacaktır.

Davacı No.1 ve No.2, 8.4.2008 tarihinde Davalı No.1, No.2 ve No.3 aleyhine Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü Emir 2 Nizam 1 altında bir dava dosyalayarak, 13.4.2007 tarihli satış sözleşmesine konu Girne, Karşıyaka’da kain yeni Kayıt No.8278 koçan no.lu taşınmaz mal için kendilerinden tahsil edilen 50,000.Stg’nin iadesini; zarar-ziyan; alternatif olarak Davalıların haksız zenginleştikleri oranda tazminat; her geçen ay için aylık 300.Stg özel ve/veya genel zarar ziyan; 26.4.2007 tarihinden itibaren yasal faiz ve dava masraflarını talep ettiler.

Davacılar 13.5.2009 tarihinde Tafsilatlı Talep Takriri dosyaladılar. Tafsilatlı Talep Takriri 16.3.2010 tarihli Mahkeme emriyle tadil edildi. Davacılar, 16.3.2010 tarihli emirle tadil edilen Tafsilatlı Talep Takririnde özetle, 13.4.2007 tarihinde Davalı No.1 ve No.2’nin vekili sıfatıyla Davalı No.3 ile bir satış sözleşmesi imzaladıklarını, bu sözleşmeye göre Karşıyaka’da 8278 kayıt no.lu taşınmaz mal içerisinde bulunan A 2 no.lu yarım inşaat villayı 77,000.Stg satış bedeli karşılığında satın aldıklarını, sözleşmenin gereği olarak belirtilen tarihlerde Davalı No.3’e 50,000.Stg ödediklerini, geriye kalan miktarın anahtar teslimi ve koçan devri aşamalarında ödeneceğini, sözleşmenin imza tarihinden itibaren 120 gün içinde en geç 11.8.2007 tarihinde bitirilmesi gereken villanın süresinde bitirilmediğini, sözleşme tarihinden sonra hiçbir inşaat faaliyetinin yürütülmediğini, süresinde bitirilmeyen inşaat için her geçen ay Davacılara 300.Stg tazminat ödenmesi gerektiğini, villanın sözleşmeye uygun tamamlanması halinde rayiç bedelinin 110,000.Stg olduğunu dolayısıyla, arada 33,000.Stg’lik rayiç değer farkı oluştuğunu, inşaat izni dahi olmayan villanın tamamlanma ihtimalinin bulunmadığını ilaveten, Davalı No.3’ün iptal edilmiş vekâletname ile satış yaptığını, tahsil ettiği satış bedeli ile haksız zenginleştiğini, Davalı No.1 ve No.2’nin mezkûr vekâletname iptalini Davacıların veya bu kategorideki kişilerin bilgisine getirmediklerini, bu nedenle sorumluluklarının devam ettiğini, her halükârda Davalı No.1 ve No.2’nin taşınmaz mallarına yapılan yatırımla sebepsiz zenginleştiklerini iddia ederek Talep Takririnin 13. paragrafı altında (a)’dan (h)’ye kadar sıralanan alt paragraflarda 50,000.Stg satış bedelinin iadesi, zarar-ziyan, tazminat, yasal faiz ve dava masraflarını talep ettiler.

Davalı No.1 ve No.2, 12.4.2010 tarihinde tadil edilmiş talep takririne karşı Müdafaa Takriri dosyaladı. Daha sonra 14.2.2012 tarihinde Müdafaa Takririnin tadil edilmesi için müracaatta bulundu. Mahkemenin 14.3.2012 tarihli emriyle tadil edilen Müdafaa Takriri 21.3.2012 tarihinde dosyalandı. Davalı No.1 ve No.2 dosyaladıkları Müdafaa Takririnde özetle, Davacılar ile herhangi bir sözleşme yapmadıklarını, Davalı No.3’ün vekilleri olmadığını, konu vekâletnamenin usulüne uygun olarak tasdik edilmediğini, herhangi bir para tahsil etmediklerini, söz konusu vekâletnamenin 10.9.2005 tarihinde iptal edildiğini, sözleşmenin 13.4.2007 tarihinde imzalandığını, sözleşmenin imzalandığı tarihte vekâletnamenin iptal edildiğini bu nedenle, Davalı No.1 ve No.2 aleyhine dava sebebi olmadığını, Davalı No.3’ün hileli davranışlarından Davalı No.1 ve No.2’nin sorumlu olmadığını, Davalı No.1 ve No.2’nin vekâletnamenin iptalini Tapu Dairesine bildirdiklerini, çok basit bir araştırma ile bunun öğrenilebileceğini, Davalı No.1 ve No.2’nin sebepsiz zenginleşmediklerini, yapılan inşaatlar için yıkım emri verildiğini, Davalı No.1 ve No.2 aleyhine dava sebebi olmadığını, davanın ret ve iptali gerektiğini ileri sürmüştür.

Davalı No.3 davada ispat-ı vücut etmedi, herhangi bir müdafaa dosyalamadı.

Davayı dinleyen Alt Mahkeme, Davacı No.1 lehine Davalı No.1 ve No.2 aleyhine sözleşmenin ihlâlinden Davalı No.3 aleyhine ise haksız zenginleşmeden;

1. 50,000.Stg meblağ,
2. Bu miktar üzerinden dava tarihinden itibaren yasal faiz,
3. 15,000.TL dava masrafı,
4. Davalı No.2’nin davasının masrafsız reddi için hüküm ve emir verdi.

Davalı No.1 ve No.2 aleyhlerine verilen hükümden huzurumuzdaki istinafı dosyaladı. Davacı No.2’nin davanın reddi ve Davalı No.3 aleyhindeki hüküm ile ilgili herhangi bir istinaf dosyalanmadı.

İSTİNAFA İLİŞKİN OLGULAR:

Davayı dinleyen Alt Mahkemenin huzurundaki şahadet ve emareler ışığında tespit ettiği olguları aşağıdaki gibi özetleyebiliriz:

Davacı No.1 İngiltere’de ikamet eden bir İngiliz vatandaşıdır.

Davacı No.2 de İngiltere’de ikamet eden İngiliz vatandaşı olup aynı zamanda Davacı No.1’in oğludur.

Davacıların KKTC’de adlarına taşınmaz mal kaydedebilmesi için Bakanlar Kurulundan önceden izin almaları gerekmektedir.

Davalı No.1 ve No.2 dava konusu arazinin müştereken ve ½’şer hisse oranında kayıtlı sahipleridir.

Davalı No.1 ve No.2’nin onay ve imzası ile tasdik memuru Taner Çakıcı tarafından hazırlanan 28.6.2004 tarihli vekâletname ile Davalı No.3, Davalı No.1 ve No.2 tarafından dava konusu evin üzerinde olduğu araziyi 3. kişilere satmak veya devretmek konusunda yetkilendirilmiştir.

Davalı No.1 ve No.2 Girne Kaza Tapu Dairesine gönderdikleri 10.9.2005 tarihli yazıyla, 28.6.2004 tarihli vekâletnameyi 10.9.2005 tarihinden itibaren iptal ettiklerini Tapuya bildirdiler(Emare No.1).

13.4.2007 tarihinde Davalı No.1 ve No.2’nin vekili sıfatıyla Davalı No.3 ve Davacı No.1 arasında Emare No.2 taşınmaz mal satış mukavelesi imzalandı.

Emare No.2 satış sözleşmesi Davacı No.1 tarafından imzalanmış olmasına karşın Davacı No.2 sözleşme imzalandığı esnada KKTC’de olmadığı için imza yerinde boşluk bulunmaktadır.

Davacı No.2’nin sözleşmede imzası bulunmamaktadır. Sözleşmenin imza yerinin daha aşağısında Davacı No.2’nin annesi tarafından sözleşmeye imza atılmıştır.

Emare No.3, No.4 ve No.5 belgelere göre, önce 40,000.Stg daha sonra 10,000.Stg olmak üzere Davalı No.3’e 50,000.Stg ödeme yapıldı,

Ödemeler Davacı No.1 tarafından gerçekleştirildi.

Davalı No.1 ve No.2’ye herhangi bir ödeme yapılmadı.

İSTİNAF SEBEPLERİ:

Davalı No.1 ve No.2’nin dosyaladığı istinaf ihbarnamesinde 15 istinaf sebebi bulunmaktadır.

Tüm istinaf sebeplerini 3 ana başlık altında toplamak mümkündür. Buna göre;

1. Muhterem Alt Mahkeme, Davacı No.1’in geçerli bir sözleşmenin varlığını ispatladığına, Davalı No.1 ve No.2’nin sözleşmeyi ihlal ettikleri ve bu ihlalden sorumlu olduklarına, Davacılar tarafından 50,000.Stg ödeme yapıldığına bulgu yapmak ve aleyhlerine hüküm vermekle hata etti**(1,2,3,4,5,6,7,10,11 ve 15.istinaf sebepleri).**
2. Muhterem Alt Mahkeme, dava konusu vekaletnamenin ibrazına izin vermekle ve iptal edilen vekaletname ile Davalı No.1 ve No.2’nin sorumlu olduklarına bulgu yapmakla hata etti**(8,9,13 ve 14. İstinaf sebepleri).**
3. Muhterem Alt Mahkeme, Davalı No.3’ün vekil olmadan tahsil ettiği paralar nedeniyle sebepsiz zenginleşmeden dolayı Davacı No.1’e karşı sorumlu olduğuna bulgu yaptıktan sonra Davalı No.1 ve No.2 aleyhindeki davayı reddetmemekle hata etti**(12. İstinaf sebebi).**

TARAFLARI İDDİA VE ARGÜMANLARI:

Taraf Avukatlarının istinaftaki argümanlarını aşağıdaki gibi özetleyebiliriz:

Davalı No.1 ve No.2 Avukatı Yargıtay’daki uzun hitabında özetle, Davacıların Talep Takririnde dava konusu taşınmaz malı müştereken satın aldıklarını iddia ettiklerini, ayrı ayrı dava sebebi ileri sürmediklerini, Alt Mahkemenin, duruşmada Davacı No.2’nin sözleşmede imzasının olmadığı ispat edilmesine, bu konuda bulgu yapmasına rağmen, sözleşmenin ispat edildiğine bulgu yaparak, Davacı No.1 lehine hüküm verdiğini, bu sonucun Talep Takririyle bağdaşmadığını, Alt Mahkeme bulgularının talep takririyle zıt olduğunu, tek imzalı sözleşme ile sözleşmenin ispat edilemeyeceğini, sadece bu sebeple davanın reddinin gerektiğini, ortada Davalı No.1 ve No.2’yi bağlayıcı bir sözleşme bulunmadığını, Alt Mahkeme vekâletnamenin hile ile elde edildiğine bulgu yapmasına rağmen Davalı No.1 ve No.2’yi 3. Kişilere gerekli bildirimi yapmadıkları nedeniyle sorumlu bulduğunu, hile ile elde edilen bir vekâletname ile yapılan sözleşmeden Davalılar No.1 ve No.2’nin sorumlu tutulamayacağını, talimat safhasında sunulan vekaletname ile duruşmada sunulan vekâletnamenin farklı olduğunu, Alt Mahkemenin hatalı olarak böyle bir vekâletname fotokopisinin ibrazına izin verdiğini, Talep Takririnde sözleşmenin yapıldığı tarihte Davalı No.1 ve No.2’nin vekâletleri olmadığı kabul edilmesine rağmen Davalı No.1 ve No.2’nin sorumlu tutulduğunu, hile ile elde edilmiş bir vekâletname için bildirim gerekmediğini, Davalı No.1 ve No.2’nin böyle bir sözleşmenin varlığını hiçbir zaman kabul etmediklerini, kabul edilmeyen bir sözleşmenin ifasının reddinin veya sözleşmenin terk edilmesinin söz konusu olamayacağını, Alt Mahkemenin sebepsiz iktisap nedeniyle Davalı No.3 aleyhine hüküm verirken, geçersiz vekâletname ile yapılan bir sözleşmeden Davalı No.1 ve No.2’yi sorumlu tutarak aleyhlerine 50,000.Stg hüküm vermesinin hatalı ve çelişkili olduğunu, mevcut olgularla Davalı No.1 ve No.2 aleyhine hüküm verilemeyeceğini iddia ederek istinafın kabulünü talep etti.

Davacı No.1 Avukatı hitabında özetle, Alt Mahkemenin kararında hata olmadığını, çelişkili gibi görünen hususların Alt Mahkemenin yazım tekniğinden kaynaklandığını, tüm konu ve iddialarının incelendiğini, bir Talep Takririnin ispat edildiği oranda hükme konu olabileceğini, Davacı No.2’nin davasını ispatlayamamasının Davacı No.1 lehine hüküm verilmesine engel oluşturmadığını, vekâletnamenin iptal edildiğinin 3. kişilere bildirilmediğinin ispatlandığını, Davalılar No.1 ve No.2’nin bu konuda şahadet vermediklerini dolayısıyla sona erdirdiklerini iddia ettikleri vekâletname ile vekil olan kişinin yaptıklarından sorumlu olduklarını, Talep Takririnin 9. paragrafının sonradan öğrenilen bir gerçeği ifade ettiğini, 9. paragraftaki iddialarla Davalı No.1 ve No.2’nin sorumluluktan kurtulamayacaklarını, Davacı No.1’in iptal edilen bir vekâletnameden haberi olsaydı, 50,000.Stg ödemede bulunmayacağını, Talep Takririnde eksiklik ve hata bulunmadığını, Davacıların hiçbir faaliyet yapılmadığını gördükleri anda Mahkemeye başvurduklarını, sözleşmenin yerine getirilmesinin mümkün olmadığı hallerde ayrıca feshin gerekmediğini, olgular ile Davacı No.1’in yaptığı ödemenin karşılığını alamadığını ispatladığını, adaletin gereği olarak tahsil edilen paranın sorumlular tarafından iadesi gerektiğini, hükümde ayrı ayrı 50,000.Stg ödenmesi şeklinde emir olmadığını, Davalı No.1 ve No.2’nin geçerli bildirim yapmadan sona erdirdikleri vekâletname ile yapılan işten asil sıfatıyla sorumlu olduklarını, Davalı No.3’ün de haksız şekilde tahsil ettiği satış bedeliyle sebepsiz zenginleştiğini, bu nedenle hükümde hata olmadığını ve istinafın reddedilmesi gerektiğini ileri sürdü.

İNCELEME:

Dava tutanakları, şahadet, sunulan emareler, tarafların iddia ve argümanları incelenip değerlendirildi.

Bu mesele, niteliği itibarıyla vekâletname ile yapılmış bir sözleşmenin sonuçlarıyla ilgilidir. Dolayısıyla, sözleşmenin geçerliliği, sözleşmenin ihlali, feshi ve satış bedelinin ödenmesi konularından önce vekâletnamenin iptali, vekilin sorumlulukları, vekâletnamenin bağlayıcılığı konularını ve bu husustaki uyuşmazlıkları konu alan 2. İstinaf başlığı altındaki istinaf sebeplerini öncelikle incelemeyi uygun bulduk.

Bu başlık altında inceleyeceğimiz istinaf sebepleri, kararımızın İSTİNAF SEBEPLERİ başlığı altında belirtilmiştir.

Alt Mahkeme, vekâletnamenin ve vekillik ilişkisinin sözleşme anında geçerli olup olmadığı hususunu ayrı incelediğinden, bu husustaki bulgularına daha ayrıntılı değinmemiz gerekmektedir. Alt Mahkemenin vekâletnameyle ilgili bulgularını şöyle özetleyebiliriz:

Davacıların emare yapmış olduğu vekâletname ile Davalı No.1 ve Davalı No.2, Davalı No.3’ü dava konusu taşınmaz ve üzerinde inşa edecekleri inşaatları 3. kişilere satma ve satış yolu ile devretme hususunda yetkili kılmaktadır**(Mavi 124).**

Davalı No.1 ve No.2 vekâletnamenin iptal edilmesi amacıyla vekaletnamenin iptali ile ilgili yazıyı Girne Kaza Tapu Dairesine 10.9.2005 tarihinde verdiler**(Mavi 126).**

Konu vekillik ilişkisi vekile gönderilen bir yazı ile yazılı olarak sonra erdirilmemiş olup, 10.9.2005 tarihinde Tapu’ya verilen yazıyla sonlandırılmıştır**(Mavi 127)**. Bu davada emare yapılan Tapu’ya gönderilmiş yazı dışında 3. kişilere vekâlet ilişkisinin sonlandırıldığı ile ilgili bir bildirim yapıldığı hususunda Mahkemeye sunulmuş olgu veya şahadet bulunmamaktadır**(Mavi 129)**.

Davalı No.3 konu vekâletnameyi, ilgili tasdik memurunun Fasıl 39 Tasdik Memurları Yasası’nın kendisine verdiği yetki ve görevin dışına çıkarak tamamen yetkisiz ve yasada tanımlanmayan bir şekilde, fotokopi bir evrakı aslı gibidir şeklinde, mühürlemesi sonrasında elde etmiş, bu suretle Davalı No.3’e davada belirtilen hile ve yanıltmayı yapması için hataen fırsat ve imkân tanımıştır. Tasdik Memuru bu işlemi yapmamış olsaydı Davalı No.3, Davacı No.1’e Davalı No.1 ve No.2’nin bilgisi olmadan kendini vekil gibi gösteremeyecek ve bu satışın gerçekleşmesi imkânı olmayacaktı**(Mavi 130)**.

Davalı No.1 ve No.2’nin vekaletnamenin iptali ile ilgili 3. kişilere olan bildirim yükümlülüğünü yerine getirmesi ve vekâletnameyi hazırlayan ve düzenleyen tasdik memuruna da vekâletnamenin iptal edildiğini ve devam etmediğini içeren bir bildirim yapması ve tasdik memurundaki suretinin de iptalini sağlaması gerekmekteydi**(Mavi 130)**.

Davalı No.1 ve No.2, Emare No.1 olarak sunulan ve Tapu’ya verilen yazıya dayanarak ispat külfetini yerine getirmeye çalışmış olmalarına karşın, bu fesih yazısı sadece Tapu’yu ilgilendirdiği oranda vekâletnamenin feshinin 3. kişilere bildiriminin yapılmış olduğu sonucunu doğurmakta ve tapu işlemleri haricinde taşınmazın 3. kişilere satışı ile ilgili gerekli bildirimin yapılıp yapılmadığını ve eğer yapılmışsa yeterli ve makul olup olmadığını göstermeye yeterli olmamaktadır. Bu amaçla, Davalı No.1 ve No.2’nin bu iddiasını ispat edebilmesi için, şahadet sunması ve mahkemede yeterli ve makul bildirimi yaptığını ispat etmesi gerekmekteydi. Davalı No.1 ve No.2 bunu ispatlayamadılar **(Mavi 131)**.

Davalı No.1 ve No.2, vekâletnameyi usulüne uygun olarak iptal etmemeleri nedeniyle Davacılara karşı her ikisi de asil olarak sorumludur**(Mavi 131)**.

Alt Mahkemenin tüm bulgularından çıkan sonucu şöyle izah edebiliriz: 28.6.2004 tarihinde Davalı No.1 ve No.2 Davalı No.3’e taşınmaz mallarını satmaya yetki veren bir vekâletname verdiler. 10.9.2005 tarihinde bu vekâletnameyi Girne Tapu Dairesi nezdinde iptal ettiler. Vekâletnamenin iptali bildirimi sadece Girne Kaza Tapu Dairesine yapıldı. Davalı No.3, 2007 yılında vekâletnamenin aslı gibidir fotokopisini elde etti ve Davacı No.1 ile 13.4.2007 tarihli Emare No.2 sözleşmeyi imzalayarak, Davacı No.1’den toplam 50,000.Stg tahsil etti. Davalı No.1 ve No.2, 3. kişilere uygun bildirim yapmadıklarından Davalı No.3’ün vekil sıfatıyla imzaladıkları sözleşmeden her ikisi de asil sıfatıyla sorumludur.

Vekillerin 3. kişilerle yaptıkları sözleşmelerin etkileri Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nda düzenlenmiştir. Yasa’nın 186. maddesine göre, bir vekil aracılığıyla yapılan sözleşmeler ve bir vekilin eylem ve işlemlerinden ortaya çıkan yüklenimler, söz konusu sözleşmelerle, eylem veya işlemler, bizzat vekâleti veren asil tarafından yapılmış gibi zorlanabilirler ve aynı yasal sonuçları doğururlar.

Bu meselede Emare No.2 sözleşmenin yapıldığı 13.4.2007 tarihinden önce 10.9.2005 tarihinde vekâletnamenin iptali için Davalı No.1 ve No.2 tarafından Girne Kaza Tapu Dairesine yazı verildiği ispatlandığına göre, bu olgunun hukuki sonuçlarını belirlememiz gerekmektedir.

Verilen yetkinin geri alınması veya sonlanması Sözleşmeler Yasası’nın 161-170. maddeleri arasında (her iki madde dahil) düzenlenmiştir.

Yasa’nın 161. maddesine göre, vekile verilen yetkinin sona ermesi için yetkinin geri alınması veya vekilin vazgeçmesi, vekilce yapılacak işin tamamlanması, asil veya vekilin ölmesi, akıl hastası olması, asil aleyhine müflis veya borcunu ödemekten aciz olma kararının alınması gerekmektedir.

Huzurumuzdaki meselede, verilen yetkinin geri alınması ve vekilin azli işlemi yapıldığı iddia edildiğine göre bu işlemin nasıl yapılması gerektiği hususu bu istinaf bakımından önem arz etmektedir.

Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesi vekilin yetkisinin sona erdirilmesini düzenlemektedir. Yasa’nın bu maddesine göre, bir vekilin yetkisinin sonra erdirilmesi, vekille ilgili olduğu kadarıyla vekilin bilgisine gelmeden, 3. kişiler ile ilgili olduğu kadarıyla 3. kişilerin bilgisine gelmeden önce yürürlüğe girmez.

Maddenin içeriğinden çıkarılacak sonuca göre bir vekilin yetkisinin sonlandırılması veya azli,

1. vekille ilgili olduğu kadarıyla, vekilin,
2. 3. kişiler ile ilgili olduğu kadarıyla, 3. kişilerin bilgisine getirilmesiyle mümkündür.

Böyle bir bilgilendirme yapılmadığı müddetçe azil veya sonlandırma yürürlüğe girmez.

Huzurumuzdaki istinafın konusu, vekâlet yetkisi sonlandırılan ve vekillikten azledilen bir vekille, 3. kişilerin yaptığı sözleşme olduğundan, vekâletnamenin iptali 3. kişileri ilgilendirmektedir. Dolayısıyla, Yasa’nın 168. maddesinin gereği olarak azil işlemlerinin 3. Kişiler bakımından yürürlüğe girebilmesi için vekile verilen yetkilerin Davalı No.1 ve No.2 tarafından sonlandırıldığı veya Davalı No.3’ün azledildiğinin, 3. kişilerin bilgisine getirilmesi gerekmektedir.

Bu neticeden hareket ettiğimizde incelediğimiz istinaf sebepleri bakımından cevap vermemiz gereken iki soru vardır:

Birincisi, Davalı No.1 ve No.2 Davalı No.3’e vekâletnameyle verdikleri yetkiyi sonlandırırken 3. kişilere uygun bildirimde bulundular mı?

İkincisi, Alt Mahkemenin bulgusuna göre, Davalı No.3’ün tasdik memurunun yetkisizce ve kanunda tanımlanamayan bir şekilde tasdikleyip mühürlediği vekâletnamenin “aslı gibidir” mührünü taşıyan fotokopisi ile yaptığı sözleşmenin, Davalı No.1 ve No.2’yi bağlayıcı etkisi var mıdır?

Birinci sorunun cevabı Sözleşmeler Yasasının 168. maddesinin uygulanmasındaki hukuki prensipler ile ilgilidir. Bu konu I. CLR. 1982, AD.Hotel & Catering Ltd. v Takis Pilava (sayfa 81) davasında, mehaz hukuk ve bizde de geçerli mevzuat olan Common Law kapsamında incelenmiştir. Konu kararda şöyle denmiştir:

**“Under our Law of Contract, Cap.149, S.168, provision is made as to the effect of the termination of agency on third person as follows:**

**“S. 168. The termination of the authority of an agent does not so far as regards the agent, take effect before it becomes known to him or, so far as regards third persons,before it becomes known to them.”**

**At common Law, unilateral revocation or termination of the agency by the principal will not affect third parties, as long as the agent is acting in authorised or apparently authorised manner, unless and until the third party has notice of the fact that the agent’s authority has been terminated. Revocation of agency by the principal terminates immediately the agent’s actual authority to act for him. However, the agent may still appear to third parties to be vested with authority to bind the principal. The fact that survival of apparent authority in the agent may mislead innocent third parties, has led to the Common Law rule, that if, after revocation a principal denies to hold out Ms agent as having authority to act for him, then the principal will be held liable to third parties on contracts concluded by his agent, provided that third parties have not had notice that the agent’s authority has been terminated. It is not necessary for the principal to personally furnish third parties with notice of revocation. Provided that they learn of termination of the agent’s authority from a trustworthy source they will be fixed with notice.”**

Bu iktibası şöyle özetleyebiliriz. Common Law’a göre bir vekil, yetkili veya görünüşte yetkilendirilmiş gibi hareket ettiği müddetçe, vekâletnamesi asil tarafından tek taraflı olarak iptal edilmiş ya da sonlandırılmış olsa da, vekâletnamenin iptal edildiği veya sonlandırıldığı gerçeğinden haberi olmayan 3. şahısların üzerinde bu iptalin veya sonlandırmanın etkisi yoktur. Vekâletnamenin asil tarafından sonlandırılması, vekilin asil adına hareket etme yetkisini anında ortadan kaldırır. Ancak vekil, 3. şahıslar karşısında hala yetkiliymiş gibi görünebilir. Görüntüdeki böyle bir yetkinin varlığını sürdürmesinin masum 3. şahısları yanıltabileceği gerçeği, Common Law’da şu kuralın ortaya çıkmasına yol açmıştır. Eğer iptal veya sonlandırmadan sonra bir asil, vekilin kendi adına hareket etme yetkisine sahip olduğunu reddetmişse, 3. şahısların vekâletnamenin iptalinden haberleri olmaması şartıyla vekilin yaptığı sözleşmelerden 3. şahıslara karşı sorumlu tutulur. Asilin 3. şahıslara şahsen ihbar (notice) vermesi gerekmez. Vekilin yetkilerinin sonlandırıldığı güvenilir bir kaynaktan öğrenilmesi sağlandığı takdirde, 3. şahısların bilgisine getirilmiş sayılır.

Asil’in sorumluluğu ile ilgili örnek davalara yer verilen konu kararda Trueman v Lader (1840) II A & E 589; 9 L.J.Q.B 165 davasından verilen örnek şöyledir:

**“The principal was held liable for the price of goods supplied to his agent after the authority of such agent had been revoked. The defendant in that case had employed a certain agent for a number of years and it was common knowledge to the mercantile community that this agent acted on his behalf. The defandant revoked his authority. However, the agent then proceeded to enter into a contract for the sale of tallow to a third party. No tallow was delivered and Lord Denman, CJ held taht since the purchaser had no notice that the agent’s authority had been revoked, the principal was liable to him for the non-delivery of the merchandise.”**

Buna göre, asil, vekâletnameyi iptal ettikten sonra, vekiline sağlanan malların fiyatından sorumlu tutulmuştur. Bu davada asil sıfatını haiz davalı, birkaç yıl boyunca aynı vekili istihdam etmiş olup bu vekilin asil adına hareket ettiği ticaret çevrelerince bilinmekteydi. Davalı vekâletname ile verdiği yetkiyi iptal etti. Fakat vekil daha sonra hayvansal yağın (iç yağı) üçüncü tarafa satışı için bir sözleşme imzaladı ancak yağı karşı tarafa teslim etmedi. Lord Denman, alıcının (Davacı) vekâletnamenin iptalinden haberi (notice) olmamasından dolayı, malın teslim edilmemesinden asili sorumlu tuttu.

Bunun yanı sıra Curlewis v Birkbeck (1863) 3 F & 894, davasında asil, vekiline atlarını satması için yetki vermişti. Satış gerçekleştirildi ve atları satın alan 3. şahıs atların bedelini vekile ödedi. Satıştan önce asil vekilin yetkilerini iptal etti. Bundan haberi olmayan 3. şahsın yaptığı ödemeler asile yapılmış gibi geçerli kabul edildi. (The principal gave the agent horses to sell for him, This was done and the third party who bought the horses paid the agent. Unknown to the third party, the agent’s authority had been revoked before the sale. It was held that the payment was valid as against the principal.) Bu konuda, aynı prensibin uygulandığı Vatteau v. Fenwick (1893) I Q B.D346 davasına da atıfta bulunuruz.

Yukarıda iktibas ettiğimiz hukuki prensiplerden çıkan neticeye göre, bir vekile vekâletname ile verilen yetkilerin sonlandırıldığı veya iptal edildiğinin 3. kişilere şahsen bildirilmesi gerekmez, iptalin güvenilir bir kaynak vasıtasıyla 3. şahısların bilgisine getirilmesi yeterlidir.

Bu yapılmadığı müddetçe, asil, yetkili veya görünüşte yetkili gibi davranan vekilin yaptığı sözleşmelerden veya işlemlerden etkilenen 3. şahıslara karşı sorumlu olacaktır.

Bir Common Law kuralı olarak çok eskiden beri mehaz hukukta uygulanan bu prensip, Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesiyle tamamen uyumlu olduğundan bizde de geçerli ve uygulanabilir niteliktedir.

Bu prensibi Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesiyle birlikte huzurumuzdaki davaya uyguladığımızda karşımıza çıkan tablo şöyledir:

İspatlanan olgulara göre;

Davalı No.1 ve No.2, Emare No.2 Sözleşmeye ekli 28.6.2004 tarihli vekâletname ile Davalı No.3’ü dava konusu taşınmaz malı 3. kişilere satmak ve devretmek konusunda yetkilendirdiler.

Davalı No.1 ve No.2, 10.9.2005 tarihinde Girne Tapu Dairesine Emare No.1 yazıyı vererek, Davacı No.3’ü vekillikten azlettiler ve vekâletnameyi iptal ettiler.

Davalı No.1 ve No.2 bu yazıyı vermek dışında 3. şahısları bilgilendiren herhangi bir işlem veya bilgilendirme yapmadılar.

Davalı No.3, 13.4.2007 tarihinde vekâletnamesi iptal edilmiş olduğu bir dönemde, Davacı No.1 ve annesine Davalı No.1 ve No.2’nin vekilliymiş gibi davrandı, vekâletnamenin “aslı gibidir” mührünü taşıyan fotokopisini sözleşmeye ekledi ve Emare No.2 sözleşmeyi yaparak Davacı No.1 ve annesinden satış bedeli olarak para tahsil etti.

Bu olgulara göre, Davalı No.1 ve No.2’nin Davalı No.3’ü vekillikten azlettiklerini Emare No.1 yazı ile Girne Tapu Dairesine bildirmekle Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesinin gereğini yerine getirip getirmediklerini saptamamız gerekir.

Kanun koyucu, asile vekâletnamenin iptalini 3. kişilere bildirme mükellefiyeti yüklemekle daha önce belirttiğimiz gibi, vekâletnamenin iptalinden bilgisi olmayan masum 3. kişileri korumayı amaçlamıştır. Dolayısıyla, uygun bildirimin böyle bir amacı gerçekleştirir nitelikte olması gerekir.

Davalı No.1 ve No.2, Emare No.1 yazı ile Girne Tapu Dairesine bildirimde bulunmakla, Alt Mahkemenin belirttiği gibi sadece Tapu’yu ilgilendiren işlemler bakımından bir bildirim yapmış sayılabilir. Ancak, bu bildirim Tapu işlemlerinden önce sözleşme yapan, yükümlülük altına giren,

3. kişileri korumadığından, uygun bir bildirim olarak kabul edilmesi mümkün değildir.

Başka bir söylemle, Davalı No.1 ve No.2’nin Girne Tapu Dairesine yaptıkları fesih bildirimi, taşınmaz malın 3. kişilere devredilmesi bakımından kendilerine güvence teşkil edebilir. Ancak, bu işlem kendi iradeleriyle yetkilendirdikleri ve sonradan azlettikleri bir vekilin, vekâletnamenin iptal edildiğinden habersiz 3. kişilerle satış sözleşmesi yapmak suretiyle 3. kişilere zarar vermesini engellemez.

Bir vekilin azledildiğini 3. kişilere duyurmak, tirajı yüksek bir gazetede ilan vermek veya taşınmaz malın bulunduğu yerde halka açık bildirimler yapmak veya yasal olarak emlak alım-satımıyla uğraşan meslek kesimlerine duyurmak v.b yollarla gerçekleştirilebilir. Önemli olan, yapılan bildirimin en fazla kişiye ulaşabilecek nitelikte, etkili ve güvenli bir kaynaktan 3. şahısların bilgilendirilmesini sağlayacak açıklıkta ve genellikte yapılmasıdır.

Mahkeme huzurunda, Davalı No.3’e verilen vekâletnamenin iptal edildiğini, vekilin azledildiğini, 3. kişilere güvenli bir kaynaktan duyuracak nitelikte ve genellikte bir bildirim yapıldığını gösteren şahadet bulunmamaktadır.Sadece Tapu Dairesine yapılan fesih bildiriminin esas itibarıyla asili koruyan ve sadece Tapudan araştırma yapacakların öğrenebileceği türden bir özelliği olduğundan, 3. şahıslar için Yasa’nın 168. maddesinin aradığı nitelik ve genellikte güvenli bir bildirim olarak kabul edilmesi mümkün değildir***.***

Mevcut olguların sonucu olarak, Davalı No.1 ve No.2’nin Emare No.1 yazıyı sadece Tapu’ya vermekle Sözleşmeler Yasası altındaki yükümlülüklerini 3. şahıslar bakımından yerine getirmiş sayılamayacakları ve Davalı No.3’ün yetkilerinin sonlandırıldığı konusunda 3. kişilere Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesine uygun bilgilendirmede bulunmadıklarını kabul etmek gerekir. Dolayısıyla, Alt Mahkemenin bu doğrultudaki bulgusunda hata yoktur.

Durum böyle olmakla birlikte, bu sonuç tek başına 2. istinaf başlığı altındaki istinaf sebeplerini reddetmemiz için yeterli değildir. Bu nedenle, yukarıda belirttiğimiz ikinci sorunun da cevabını vermeliyiz.

Davalı No.1 ve No.2 Avukatına göre, Davalı No.3’ün kanuna aykırı şekilde tasdik ettirerek elde ettiği “aslı gibidir” mührünü taşıyan fotokopi vekâletname ile yaptığı sözleşmenin bağlayıcı etkisi olmadığı gibi Davalı No.1 ve No.2’nin bu çerçevede herhangi bir bildirim yükümlülüğü de yoktur.

Alt Mahkemenin bulgusuna göre, ilgili tasdik memuru Fasıl 39 Tasdik Memurları Yasası’nın kendisine verdiği yetkinin dışına çıkarak, Yasa’da tanımlanmayan bir şekilde fotokopi evrakı aslı gibidir şeklinde mühürlemiş, sonrasında da Davalı No.3’e davada belirtilen hile ve yanıltmayı yapması için fırsat tanımıştır. Yine Alt Mahkemenin bulgularına göre bu işlem yapılmamış olsaydı, Davalı No.3, Davalı No.1’e kendisini vekil gibi gösteremeyecek ve satışın gerçekleşmesi mümkün olmayacaktı**(Mavi 130)**.

Alt Mahkemenin bulgusundan da anlaşılacağı gibi, vekâletnamenin tasdiki Yasada tanımlanmayan bir şekilde, usulsüz olmuştur. Ancak konu vekâletnamenin hile ile elde edildiğine veya hileli bir işlemle düzenlendiğine veya içeriğinin gerçeği yansıtmadığına dair herhangi bir şahadet sunulmamış, Alt Mahkeme bu hususta bulgu yapmamıştır. Bu olgu Davalı No.3’ün elinde tarafların iradesini yansıtan ancak hatalı olarak aslı gibidir şeklinde tasdik edilen bir vekâletname olduğu hususunu ortaya koymaktadır.

Yine ispatlanan gerçeklere göre, Davalı No.1 ve No.2 vekâletnamenin iptal edilerek Davalı No.3’ün vekillikten azledildiğini tasdik memuruna, Davalı No.3’e ve 3. kişilere Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesine uygun şekilde bildirmediler. Yasa’nın 168. maddesine uyulmaması vekâletnamenin iptali işlemlerinin yürürlüğe girmemesi sonucunu doğurmaktadır.

Bu durum, vekâletnamenin tasdik edilmesindeki usulsüzlüğün vekâletnamenin oluşturulmasındaki esas iradeye yönelik olmadığını, dolayısıyla, vekâletnamenin geçerliliğini etkilemediğini göstermektedir. İspatlanan olgulara göre Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesi gereğince vekâletnamenin sonlandırıldığı vekile veya 3. kişilere uygun şekilde bildirilmediğinden vekâletnamenin sonlandırılmadığı kabul edilmelidir. Sözleşmeye ekli vekâletnamenin sözleşmenin yapıldığı tarihte, Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesine uygun olarak sonlandırılmadığı ortaya çıktığına göre, Alt Mahkemenin vekâletnamenin “aslı gibidir” tasdikli suretini emare olarak kabul etmesinde ve değerlendirmesinde hata yoktur.

Buradan çıkan neticeye göre, Davalı No.3’ün kendisini vekil olarak gösterip Davacı No.1’den hile ile para tahsil etmesinin asil sıfatıyla Davalı No.1 ve No.2’ye olan etkisini belirlemeliyiz.

Daha önce iktibas ettiğimiz A.D.Hotel & Catering Ltd. v Takis Pilava davasında da temas edilen Morgan v Lifetime Building Supplies Ltd. (1967) 61 DLR 178 davası bu konuya iyi bir örnektir. Mezkûr davada vekil, yetkileri sonlandırıldıktan sonra, iptalden bilgisi olmayan 3. kişiyle, önceden asil için müzakere edilmiş taksit sözleşmesini nakit sözleşmesine dönüştürerek, vekil sıfatıyla aldığı nakiti hileli bir şekilde kendi maksatları için kullandı. Asil, 3.şahsa parasını ödemekle yükümlü tutuldu. (Where an agent after the termination of his authority, unknown to the third party, purported to cancel an instalment contract previously negotiated for the principal, substituting a cash contract and received the cash in his capacity as agent, thereupon fraudulently converting it to his own use. The principal was held liable to reimburse the third party.)

Bu örnekten anlaşılacağı gibi, önceden asil adına hareket ettiği bilinen bir vekilin azledildiği asil tarafından 3. şahıslara bildirilmediğinde, vekilin asil adına hile ile yaptığı işlemlerden elde ettiği menfaatten asil sorumlu tutulmaktadır.

Huzurumuzdaki davada da, Davalı No.3 elindeki vekâletnameyi göstererek Davacı No.1’den satış sözleşmesi altında para tahsil etmiştir. Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesine göre, vekâletnamenin sonlandırılmasının yürürlüğe girmediği hallerde vekâletname yürürlükte olduğundan, vekilin asil adına yaptığı sözleşmeden hile ile para temin etmesinin sorumluluğu asilde olacaktır. Bu nedenle, Alt Mahkemenin Davalı No.1 ve No.2’nin Davalı No.3’ün vekâletname tahtında yaptığı işlemlerden sorumlu olduklarına bulgu yapmasında hata yoktur.

Bu sonuca göre, 2. İstinaf başlığı altında incelediğimiz istinaf sebepleri reddedilir.

Vekâletnamenin geçerliliği bildirim yükümlülüğü ve sonuçlarını karara bağladıktan sonra şimdi sırasıyla önce 1. İstinaf başlığı sonra 3. İstinaf başlığı altındaki istinaf sebeplerini inceleyeceğiz.

Kararımızın “İSTİNAF SEBEPLERİ” başlığı altında izah ettiğimiz 1. İstinaf başlığındaki hukuki sorunları ikiye ayırabiliriz:

Birincisi; Davacılar, Talep Takririnde Davalı No.1 ve No.2 ile dava konusu taşınmaz malı yazılı bir sözleşme yoluyla satın aldıklarını Talep Takririnde iddia ettikleri halde, duruşmada Davacı No.2’nin sözleşmede imzası bulunmadığı, dolayısıyla, sözleşmeye taraf olmadığı ispatlandığından, Talep Takririnde iddia edildiği haliyle bir sözleşmenin varlığı ispatlanamamıştır. Bu gerçeğe istinaden, Alt Mahkeme davayı reddedeceği yerde davada ileri sürülmeyen dava sebebi üzerinden ve Davacı No.1 lehine hatalı hüküm vermiştir.

İkincisi; Alt Mahkeme, Talep Takririnde ileri sürülmediği halde, sözleşmenin Davalı No.1 ve No.2 tarafından peşinen ihlal edildiğine (anticipatory breach) bulgu yapmış, aynı şekilde zamanın sözleşmenin esasını teşkil ettiği sonucuna ulaşarak, sözleşme feshedilmeden sözleşmenin canlı ve yürürlükte olduğu bir safhada, Davalı No.1 ve No.2’nin sözleşmeyi tümden ihlal ettikleri ve/veya sözleşmeyi terk ettikleri gerekçesiyle aleyhlerine hatalı hüküm vermiştir.

Öncelikle, sözleşmenin ispat edilip edilmediğini belirlememiz gerekmektedir.

Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü Emir 9 Nizam 10’a göre davaya taraf yapılması gereken kişilerin taraf yapılmamış olması veya davaya taraf yapılmaması gereken kişilerin taraf yapılmış olması herhangi bir sebep veya meselenin ortadan kalkmasına neden olmaz. Mahkeme her sebep veya meselede, ihtilaf konusu sorunları Mahkemede hazır bulunan tarafların hak ve menfaatlerini ilgilendirdiği ölçüde ele alır.

Davanın tarafları bakımından temel usul kuralı sayılan bu nizama göre, Davacı No.2’nin davasının reddedilmiş olması, Davacı No.1’in davasına doğrudan etki etmez veya Davacı No.1’in sözleşme altında talep ettiği çarelerin reddini gerektirmez.

Burada karara bağlanması gereken husus, Davacı No.1 ile Davalı No.1 ve Davalı No.2’nin vekili sıfatıyla Davalı No.3 arasında satış sözleşmesi meydana gelip gelmediğidir.

Alt Mahkemenin bu husustaki bulgusu şöyledir:

**“Fasıl 149 Sözleşmeler Yasası’nın 10(1) maddesi bir anlaşmanın sözleşme sayılabilmesi için gerekli unsurları belirtmektedir;**

|  |  |
| --- | --- |
| **Hangi**  **Anlaşmaların**  **Sözleşme**  **Sayılacağı.** | **10.(1) Bu Yasada geçersiz olduğu açıkça öngörülmeyen tüm anlaşmalar, sözleşme yapmaya ehil tarafların serbest muvafakatiyle, yasal bir ivaz karşılığında ve yasal bir amaç için yapıldıkları takdirde, sözleşmedirler ve bu Yasa kurallarına bağlı kalınması koşuluyla yazılı veya sözlü olarak veya kısmen yazılı ve kısmen sözlü olarak yapılabilirler veya tarafların davranışlarından zımnen istihraç edebilirler.** |

**Yasaya göre bir anlaşma sözleşme olabilmesi için;**

1. **Yasada açıkça geçersiz olduğu öngörülmeyen bir anlaşma olması,**
2. **Tarafların serbest iradeleri ile muvafakat göstermeleri,**
3. **Tarafların sözleşme yapma ehliyetleri olması,**
4. **Sözleşmenin yazılı, sözlü veya hem yazılı hem de sözlü olması veya zımni olması gerekmektedir.**

**Bu dava altında Davacı No.1’in ve Davalı No.3’ün sözleşme yapıldığı esnada serbest iradeleri ile hareket etmekte olduğu, sözleşmenin yazılı olduğu, emare sözleşmenin yasada açıkça geçersiz sayılan nitelikte bir sözleşme olmadığı aşikârdır. Davacı No.1 ve Davacı No.2’nin sözleşme yapma ehliyetleri olduğu da aksi iddia edilmemiş bir olgudur. Davalı No.1 ve No.2’nin de asıl olarak vekilleri vasıtasıyla sözleşmede yer aldıkları ve Davalı No.3’ün kendilerini vekil sıfatıyla temsil ettiği ve bu şekli ile sözleşmeye taraf olduklarını yukarıda belirtilenlere istinaden tespit ederim. Bu nedenle sözleşmenin Davacı No.1’in alıcı olarak ve Davalı No.1 ve No.2’nin ise vekilleri Davalı No.3 vasıtasıyla satıcı taraf olarak sözleşmede yer aldıkları ve sözleşmenin mevcudiyeti ile ilgili yeterli unsurların var olduğu hususunda bulguya varırım(Mavi 133-134).”**

Alt Mahkemenin bir sözleşmenin meydana gelebilmesine ilişkin olarak, konuyu doğru yasal zeminde incelediği, tarafların iradesinin aynı mana ve şeyde birleştiği oranda sözleşmenin varlığına bulgu yaptığı, bu anlamda Davacı No.2’nin sözleşmeye taraf olmadığı, sözleşmede sadece Davacı No.1’in sözleşmenin varlığını ispat ettiği bulgusuna vardığı görülmektedir. Alt Mahkemenin bu bulgusunda hata yoktur.

Bu sonuca göre Davacı No.1, Davalılar ile arasında dava konusu satış sözleşmesinin varlığını ispatladığından Alt Mahkeme Davacı No.1’in davasını incelemekle hata etmiş değildir.

Buna göre 1. İstinaf başlığı altındaki sözleşmenin ispat edilemediğine yönelik istinaf sebeplerini reddederiz.

Bu aşamada, sözleşmenin canlı ve yürürlükte olup olmadığı, ihlal edilip edilmediği, feshi, Davalı No.1 ve No.2 tarafından terk edilip edilmediği konularını incelememiz gerekmektedir. Bu konular istinaf ihbarnamesinde 10 ve 11. İstinaf sebeplerinde izah edilmiştir.

Alt Mahkeme kararında, sözleşmenin 7. maddesinde inşaatın tamamlanma ve teslim tarihinin belirlendiğine **(Mavi 137),** zamanın sözleşmenin esasını teşkil ettiğine, Davalı No.1 ve No.2’nin sözleşmedeki bu yükümlülüğü ifa etmediklerine, sözleşmeyi ihlal ettiklerine **(Mavi 138)**, 13.4.2007 tarihinde akdedilen sözleşmenin akabinde Ekim 2007’de yapılan kontrolde, inşaatta hiçbir iş yapılmadığının tespit edildiğine, Davalıların hareketlerinin sözleşmenin tümden reddi niteliğinde olduğuna, sözleşmede belirlenen devir için süre dolmadan 13.4.2008 tarihinden önce dava ikamesi ve yasal işlem yoluna gitmelerinin hukuken peşin ihlal (anticipiatory breach) olarak kabul edilmesi gerektiğine **(Mavi 138)**, Davacının sözleşmenin ifa tarihinin gelmesini beklemesinin gerekmediğine (Mavi 139), sözleşmenin Davalılar tarafından tümden reddedildiğine ve ihlal edildiğine bulgu yaptıktan sonra sözleşmenin feshini inceleyerek Davacıların sözleşmeyi feshetmediklerini, davalarında böyle bir iddiada bulunmadıklarını, sadece Talep Takririnin 7. paragrafında sözleşmeye konu villanın inşaatının tamamlanmasının mümkün olmadığını ve olanaksız olduğunu iddia ettiklerini, bunun ifanın imkânsızlığı anlamına geldiğini, sözleşmenin ifasının imkânsızlığı şartlarının oluşmadığını, Davacının sözleşmeyi ihbarla feshetmesi gerektiğini (Mavi 151), sözleşmenin feshedilmemesi nedeniyle Davacıların bu dava altında zarar ziyan talep edemeyeceklerini (Mavi 152), bununla birlikte sözleşmenin akdolunmasından sonra hiçbir şekilde inşaatın devam etmediğini, Davalı No.1 ve No.2’nin sözleşmeyi tümden reddettiklerini, bu anlamda sözleşmeyi terk ettiklerini tespit ederek sözleşmenin feshedilmemiş olmasına rağmen, Davalıların hareketleriyle sözleşmenin sonlandırıldığı ve Davacıların Sözleşmeler Yasası’nın 55(1) maddesi altında talepte bulunmaya hakları olduğu sonucuna varmıştır**(Mavi 154).**

Alt Mahkeme, sözleşmenin ifasının imkânsızlığı konusunu Talep Takririnin 7. paragrafının içeriğinden çıkarım yaparak incelemiş ve ifanın imkânsızlığı koşullarının oluşmadığına bulgu yapmıştır. Alt Mahkemenin bu bulgusu istinaf konusu yapılmadığı için davadaki uyuşmazlık bakımından ifası imkânsız bir sözleşmenin mevcut olduğu sonucuna ulaşılması mümkün değildir.

Aynı şekilde, Alt Mahkemenin istinaf konusu olmayan bir diğer bulgusuna göre, Davacı No.1, Davalılara fesih ihbarnamesi göndermedi ve sözleşmeyi feshetmedi.

Bu durumda Davalı No.1 ve No.2’nin iddiaları bakımından incelenmesi gereken, Alt Mahkemenin akdin ihlali ve Davalı No.1 ve No.2’nin sözleşmeyi terk ettiklerine ilişkin bulgularıdır.

Davalı No.1 ve No.2 Avukatının temel iddialarından biri, peşin ihlal ve sözleşmenin terki konularının Talep Takririnde yer almadığı, Alt Mahkemenin Talep Takririnde yer almayan esasa ilişkin konularda bulgu yaparak Davalı No.1 ve No.2 aleyhine hüküm verdiğidir.

Bir davanın duruşmasının layihalar temelinde yürütülmesi gerektiği prensibi Courtis and others v Lasonides (1970) I CLR sayfa 182 ve 183’de şöyle ifade edilmiştir.

**“The pleadings in an action are the foundations of the litigation; they must be carefully prepared as the set of rails upon which the trial of the case will run. The Civil Procedure rules (Or.19 r.4) are clear on the point; and Daily practice lays stress on the need to apply strictly this rule. A case is decided on its pleaded facts to which the law must be applied. If in the course of the trial it appears that a party’s pleading requires amendment, steps for that purpose must be taken as early as possible in order to give full opportunity to the parties affected by the amendment to meet the new situation;to run their case, so to speak, on the new rails.”**

Bu iktibasa göre, bir davadaki layihalar davanın temelidir. Davanın duruşmasının üzerinde seyredeceği bir dizi ray olan layihalar dikkatli hazırlanmalıdır. Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü Emir 19 Nizam 4’de bu husus çok açıktır. Her günkü uygulamalar bu kuralın sıkı bir şekilde uygulanması ihtiyacına vurgu yapar. Dava, hukukun kabul ettiği ve layihalarda yer alan gerçeklerle karara bağlanır. Duruşmada bir tarafın layihasının tadil edilmesi gerekliliği görülürse, tadilattan etkilenecek tarafların yeni durumla karşılaşmalarına fırsat vermek, tabiri yerinde ise davanın üzerinde seyredeceği yeni rayları belirlemek için erken davranılmalıdır.

Bu esaslar çerçevesinde, davanın layihalara bağlı kalınarak karara bağlanıp bağlanmadığını incelerken, taraflardan birinin hangi hallerde sözleşmeyi terk etmiş sayılacağının ana prensiplerine kısaca göz atmayı uygun bulduk.

Bu konu Yargıtay tarafından, Yargıtay/Hukuk 26/1980 D.16/1981 sayılı Elmaziye Ali ile Keziban Aziz davasında incelenmiş ve temel prensip şöyle izah edilmiştir:

**“Bir mukavelede taraflardan biri söz hareket veya davranışları ile mukaveledeki haklarını terk ettiği veya yerine getirmekle yükümlü olduğu mukavele hükümlerini yerine getirmeyeceği izlenimini yaratır ve diğer tarafı da buna göre hareket etmeye sevk ederse daha sonra bundan dönüş yaparak mukavelenin sıkı şekilde uygulanmasını isteyemez.”**

Aynı kararda, bir sözleşmeden sonra sözleşmenin terk edilip edilmediğine karar vermek için hangi hususların belirlenmesi gerektiği konusu şöyle ifade edilmiştir:

**“Bir mukavelenin sonradan terk edilip edilmediğine (abondoned) karar verirken aradan geçen zamana, bu zaman zarfında tarafların tutumlarına, karşılıklı ilişkilerine, akdedilen müteakip anlaşmalara ve meselenin tüm olguları ile geçirdiği safahata bakmak gerekir.”**

Aynı prensipler daha geniş şekilde Yargıtay/Hukuk 72/2016 D.7/2021 sayılı Ali Kemal Ahiskal v Vakıflar Örgütü ve Din İşleri Dairesi, kararında da ele alınmış ve aynen benimsenmiştir.

Bu hususları da belirledikten sonra Davacı No.1’in Talep Takririnin tam bir dava sebebi içeren olgulardan yoksun, kusurlu bir layiha olup olmadığını belirlememiz gerekmektedir.

Birçok Yargıtay kararında ifade edildiği gibi, Talep Takriri veya müdafaa takrirlerinde, karşı tarafı dava veya müdafaa sebebinin ne olduğu konusunda bilgilendirecek esaslı olgular yer alır. Şahadet niteliğindeki olgunun veya yasal durumun layihalarda yer alması gerekmez. Yine bilindiği üzere esaslı olgu, Davacının davasını, Davalının müdafaasını dayandırdığı dava ve müdafaa sebebi oluşturan maddi olgulardır. Esaslı olguların eksikliği talep takriri veya müdafaa takririni kusurlu kılar.

Davacı No.1’in Talep Takriri bütünüyle incelendiğinde; sözleşmenin feshedildiği, Davalı No.1 ve No.2 tarafından ihlal edildiği, Davalılar No.1 ve No.2’nin sözleşmeyi terk ettikleri, sözleşmenin sona erdiği ile ilgili olguların Talep Takririnde yer almadığı görülmektedir.

Alt Mahkeme dava sebebi oluşturabilecek sözleşmeye konu evin inşaatının bitirilemeyecek durumda olduğu iddiasını içeren 7. paragrafı ifanın imkânsızlığı bakımından incelemiş ve reddetmiştir. Bu bulgu istinaf konusu edilmemiştir.

Alt Mahkeme kararında, Davalı No.1 ve No.2’yi bağlayıcı bir sözleşmenin varlığına ve sözleşmenin iptal edilmediğine bulgu yapmasına rağmen inşaatın devam etmemesini sözleşmeye devam etmeme niyeti olarak kabul etmiş ve Davalı No.1 ve No.2’nin davranışları sonucu sözleşmenin canlı ve bağlayıcı bir sözleşme olmaktan çıktığına bulgu yapmıştır.

Yargıtay, benzer bir mesele olan Yargıtay/Hukuk 131/2014 D.34/2020 sayılı Merhum Derviş Bayram n/d Derviş Bengisoy Terekesi ile Fikret Tamer ve diğerleri davasında, sözleşmelerin feshi veya sözleşmenin sonlanmasına ilişkin olguların esaslı olgu niteliğinde olduğunu belirtmiş ve mezkûr davada sözleşmenin sonlandırılmadığına bulgu yaparak, Davacının sözleşmenin esasını içeren satış bedeli ile ilgili bir talep hakkı olmadığını karara bağlamıştır.

Huzurundaki uyuşmazlığı ilgilendirdiği oranda, Davalı No.1 ve No.2’nin, satış sözleşmesini terk etmek suretiyle ihlal ettikleri ve sonlandırdıkları iddiası esaslı olgu niteliğinde olduğundan bu husustaki maddi olguların Talep Takririnde yer alması gerekir.

Dava sebebi oluşturan esaslı olgu niteliğindeki Davalı No.1 ve No.2’nin sözleşmeyi terk ettikleri ve bu nedenle sözleşmenin ihlal edildiği iddialarına ilişkin maddi olgular davada ileri sürülmediğinden, Davalı No.1 ve No.2’nin hareketleriyle sözleşmeyi terk ettiklerine veya sonlandırdıklarına dair bulgu yapılamazdı. Alt Mahkeme layihalar çerçevesinde vekâletnamenin iptalinin 3. kişilere bildirilmediğine ve Davalı No.1 ve No.2’nin sorumluluğunun devam ettiğine bulgu yaptıktan sonra feshedilmiş bir sözleşme yokluğunda Emare No.2 sözleşmenin canlı ve yürürlükte olduğu sonucu çıkmaktadır.

Bu sonuca bağlı olarak, sözleşme feshedilmeden Davacı No.1’in satış bedelini talep etmesi mümkün olmadığından, Alt Mahkemenin Talep Takririnde yer almayan, sözleşmenin terk edilmesi suretiyle sonlandırıldığı sebebine istinaden Davalı No.1 ve No.2’yi satış bedelinin iadesinden sorumlu tutarak Davalı No.1 ve No.2 aleyhine hüküm vermesi hatalı olmuştur.

Bu sonuçtan hareketle 1. istinaf başlığı altında incelediğimiz 10. ve 11. İstinaf sebepleri kabul edilir.

Son olarak 3. İstinaf başlığı altındaki istinaf sebeplerini inceleyeceğiz.

Davalı No.1 ve No.2’nin Davalı No.3’e verdikleri vekâletnameyi sonlandırdıklarını Sözleşmeler Yasası’nın 168. maddesine uygun olarak 3. kişilere bildirmedikleri, sözleşme tarihi itibarıyla vekâletnamenin iptali işlemlerinin yürürlüğe girmediği, ortada halen canlı ve geçerli bir sözleşmenin mevcut olduğu, Davacı No.1’in bu sözleşmeyi feshetmediği ispatlandığından Davalı No.1 ve No.2’nin sebepsiz zenginleşmeden dolayı sorumlu tutulmaları imkânı bulunmamaktadır.

Bu sonuca bağlı olarak 3. İstinaf başlığı altındaki 12. İstinaf sebebi kabul edilir.

NETİCE:

Davalı No.1 ve No.2 istinaflarında başarılı olmuşlardır.

Netice itibarıyla,

1. Alt Mahkemenin Davalı No.1 ve No.2 aleyhine verdiği hükmün iptal edilmesine;
2. Davalı No.1 ve No.2 aleyhindeki davanın masrafsız ret ve iptal edilmesine;
3. İstinaf masraflarının Davacı No.1 tarafından ödenmesine

KARAR ve EMİR verilir.

Narin F.Şefik Ahmet Kalkan Peri Hakkı

Yargıç Yargıç Yargıç

16 Nisan, 2021