

Taraflar arasında Ankara 20. Noterliği'nde yapılan 10.01.1995 günlü ve 1147 sayılı "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Satış Vaadi Senedi "başlıklı sözleşme; 2 ve 3. Maddelerinde yer alan: "İmar durumları belli olduktan sonra proje aşamasında taraflarca inşaat sözleşmesi yapılacaktır" Hkm göz önünde tutulursa, BK'nın 22. Maddesi yönünden bir "N SÖZLEŞME" niteliğindedir. nszleŐmeler de başlı başına karşılıklı edimleri içermekle birlikte;

**asıl sözleşmelerin şartlarına
bağlı olduklarından BK. Md.
106'da aranan şartlara
uyulmadan feshedilemez ve bir
tarafın karşı koyması halinde
feshi için mahkeme hükmü
gerekir.**

**T.C.
Yargıtay
Hukuk Genel Kurulu**

Esas No:2010/0

Karar No:2010/293

K. Tarihi:28.4.2010

(Davacıların arsa sahibi; davalının ise yüklenici sıfatlarıyla imzaladıkları ve Ankara Yirminci Noterliği'nce doğrudan düzenlenen 10.01.1995 günlü 01147 yevmiye numaralı ve "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Satış Vaadi Senedi" başlıklı sözleşme ile 27.09.1995 tarihli 34221 yevmiye numaralı ve "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" başlıklı sözleşmelerin kapsamlarının doğruluğu tarafların da kabulündedir.

Borçlar Kanunu'nun 355. Maddesinde tanımlanan eser sözleşmesinin bir türlü olan "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" bazı özellikler taşıyan bir "Karma Sözleşme" sayılmaktadır. Bu tür sözleşmelerde yüklenicinin borcu, inşaatı yapıp teslim etmek; arsa sahibinin borcu ise, bedel

olarak arsa payının veya arsanın mülkiyetini kayden yükleniciye geçirmektir. Bu tür sözleşmelerde iki sözleşme içi içedir: Birisi, hiçbir şekle bağlı olmayan “İnşaat Sözleşmesi” diğeri ise, TMK.’nın 706, Borçlar Kanunu’nun 213, Tapu Kanunu’nun 26. Ve Noterlik Kanunu’nun 60. Maddesi hükümleri gereğince, resmi biçimde yapılması gereken “tapulu taşınmaz veya tapulu taşınmaz payının mülkiyetini nakil borcu doğuran sözleşmedir”. Bu yasal nedenlerle, “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” Noterlerce düzenleme biçiminde yapılmadıkça kural olarak geçerli kabul edilmez.

Az yukarıda açıklandığı üzere, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa ya da arsa yapının devrini de içermesi sebebiyle, karşı tarafın kabulü yoksa tek taraflı feshi olunamaz ve feshe hakim karar verir.

Borçlar Kanunu’nun 22. Maddesi hükmünde tanımlanan “sözleşme yapma vaadi” sözleşmesi yaprak; taraflar, ileride asıl sözleşme yapmak yükümlülüğü altına girebilirler. Sözleşme yapma vaadi sözleşmesi, bir “ön” sözleşmedir. Yasa iki tarafın yararı için bu sözleşmenin geçerliliğini bir biçime bağamışsa, bu biçim sözleşmenin yapılması vaadine de uygulanır (BK’nın 22/II maddesi).

Özetle açıklanan bu hukuksal çerçeve dahilinde; yanlar arasındaki sözleşmelerin hukuksal nitelikleri değerlendirildiğinde: Her iki sözleşmenin de, niteliğince “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi” olmadıkları; bu sözleşmelerin “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapma vaadi” niteliğinde birer “ön sözleşme” oldukları ve zorunlu şekil koşuluna da uygun şekilde yaptıkları sonucuna varılmaktadır. Çünkü 10.01.1995 günlü sözleşmenin 2. Ve 3. Maddeleri;

27.09.1995 tarihli sözleşmenin 2. Ve 9. Maddeleri hükümlerinde: İmar durumları belli olduktan sonra proje aşamasında taraflarca “inşaat sözleşmesen” yapılacağı kararlaştırılmıştır. Bu sözleşme ise, yukarıda da açıklandığı

üzere, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin içerdiği iki sözleşmeden birisidir. Yüklenici davalının karşı edimin oluşturan “ inşaat yapma” borcunu içerir “inşaat sözleşmesi” yapılmamıştır. Nitekim davalı tarafça da bu sözleşmeerin, Borçlar Kanunu’nun 22. Maddesi gereğince birer “ ön sözleşme” oldukları, yargılama aşamasında bildirilmiştir.

Dosya kapsamındaki Belediye Başkanlıkları yazıları kapsamına göre de, sözleşme konusu parselin imar durumunun henüz kesinleşmediği; Borçlar Kanunu’nun 149. Maddesinde öngörülen bu erteleyici şartın gerçekleşmemesi sonucu yanlarca “esas sözleşmenin” yani arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılması edimlerinin ifası olanağının doğmadığı anlaşılmaktadır. Ancak az yukarıda da açıklandığı üzere, yanlar arasındaki “sözleşme yapma vaadi sözleşmeleri” arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi niteliğinde olmadığından yanlarca ve tek yanlı irade bildirimiyle fesih olunabilir. Sözleşmenin feshi bildirimi, taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi sona erdiren ve tek taraflı bozucu yenilek doğuran haklardan olup, karşı tarafa ulaşmasıyla geriye etkili olarak hüküm doğurur.

Somut olayda da; yanlar arasındaki sözleşmelerin feshi olduğu.; davacılar tarafından Ankara 25. Noterliği aracılığıyla gönderilen ve davalı tarafa 01.06.2006 tarihinde tebliğ olunan 31.05.2006 günlü ve 20586 yevmiye numaralı ihtarname ile bildirilmiştir. O halde, geriye etkili olarak fesih olduğundan; sözleşmenin, taşınmazın sicimdeki şerhinin hukuksal dayanağı kalmamıştır. Bu hukuksal sebeplerle, davalının kabulü ile 234 parselin tapu kaydındaki 27.09.1995 tarih ve 34221 yevmiye numaralı sözleşmenin şerhinin terkine karar verilmesi gerekirken; mahkemece, yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış ve kararın bozulması gerekmiştir.)

Gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği

anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü:

Dava, 834 parsel sayılı taşınmaz tapu kaydındaki şerhin terkinini istemine ilişkindir.

Davacı arsa sahipleri ile davalı yüklenici arasında noterde 10.01.1995 tarihli “Düzenleme şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Satış Vaadi Senedi” başlıklı sözleşme ile yine noterde 27.09.1995 tarihli “Düzenleme şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” başlıklı sözleşmeler düzenlenmiştir. Anılan sözleşme kapsamlarının doğruluğu tarafların kabulündedir.

27.09.1995 tarihli “Düzenleme şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” başlıklı sözleşme tapuya şerh edilmiştir.

Ancak davacılar tarafından 31.05.2006 tarihinde Ankara 25. Noterliği aracılığıyla gönderilen ve davalı tarafa 01.06.2006 tarihinde tebliğ olunan ihtarname ile sözleşmelerin fesih edildiği bildirilmiştir.

Davacı arsa sahipleri; taşınmazın bulunduğu yerden imar geçmediği için inşaat yapımının imkansız olduğunu ve bu imkansızlık halen devam ettiğinden BK. Md. 20. Uyarınca sözleşmenin batıl olduğunu, bir an için sözleşme geçerli olsa dahi 11 yılı aşkın sürede işlemin tamamlanamamış olması nedeni ile yanlar arasındaki sözleşmelerin fesih olunduğunu, bu durumda tapuda yapılan belirtmenin de dayanağının kalmadığını ileri sürerek, 834 no’lu parsel kaydındaki belirtmenin terkine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı yüklenici, sözleşmelerin, BK. Md. 22. De belirtilen

akit yapma vaadi “bir ön akit” niteliği taşıdığını, taşınmazın tarla vasfıyla tapuda kayıtlı bulunduğunu ve imarın geçmediğini tarafların bildiğini, sözleşmelerin bu durum bilindiği halde yapıldığını, tarafların imar geçtikten sonra tekrar bir araya gelerek asıl sözleşmeyi yapmayı kabul ettiklerini, imkansızlığın geçici olduğunu ve sözleşmenin erteleyici bir şarta bağlandığını, sözleşmelerde imarla ilgili hiçbir yükümlülük üstlenmediklerini ve resmi makamlar tarafından yapılacak işlemlere her hangi bir etkilerinin söz konusu olamayacağını savunarak, davanın reddine karar verilmesini cevaben belirtmiştir.

Mahkemece, sözleşmelerin BK. Md. 149 uyarınca taliki şarta bağlı sözleşmelerden olduğu, imar çalışmaları devam ettiğinden şartın gerçekleşmediği, BK. Md. 150 gereğince şart tahakkuk edinceye kadar borçlunun, borcun edasına mani olacak her nevi tasarruftan kaçınmak zorunda bulunduğu, bu nedenle sözleşmenin feshinin ve tapudaki şerhin kaldırılmasının BK. Md. 150’ye aykırılık teşkil edeceği, sözleşmenin ifa imkansızlığından da bahsedilemeyeceği gerekçeleriyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Dairece, hüküm yukarıda belirtilen nedenlerle bozulmuştur.

Yerel Mahkemece, önceki gerekçeler tekrarlanarak ve ayrıca taraflar esaslı noktalarda uyuştukları takdirdi, yan noktalarda uyuşmayı ileri bırakmış olsalar bile sözleşmenin meydana gelmiş sayılacağı, somut olayda, her iki sözleşmede de davalı kooperatifin bir inşaat yapmayı, davacı arsa sahiplerinin ise arsa paylarını devretmeyi taahhüt ettikleri hususunun açıkça düzenlenmiş olduğu, bu nedenle dava konusu sözleşmelerin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri niteliği taşıdığı gerekçeleri ile direnme kararı verilmiştir.

Yerel Mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyuşmazlık; yanlar arasında düzenlenen sözleşmelerin hukuksal mahiyetlerinin ne olduğu, her iki sözleşmenin de “arsa payı karşılığı inşaat

sözleşmesi” mi, yoksa “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapma vaadi” niteliğinde birer “ön sözleşme” mi oldukları, anılan sözleşmeler birer ön sözleşme ise asıl sözleşmenin şartlarına bağlı olup olmayacağı, bu sözleşmelerin tek taraflı irade beyanı ile fesih olunup olunmayacakları noktasında toplanmaktadır.

Uyuşmazlığın niteliği gözetilerek, öncelikle Borçlar Kanununda düzenlenen akit yapma vaadi (ön akit) ve eser (arsa payı karşılığı inşaat yapım) sözleşmesi kavramlarına ilişkin şu açıklama ve saptamaların yapılmasında yarar bulunmaktadır:

Hemen belirtilmelidir ki, hukukumuzda egemen ilke, şekil serbestisidir. Buna göre, kural olarak, (Yasa’da tersine bir açıklık olmadıkça) sözleşmeler herhangi bir şekil şartına tabi değildir. (Borçlar Kanunu, md. 11/1). Bununla birlikte bazı sözleşmelerin geçerli olabilmeleri yasaca belirli bir şekle uygun olarak yapılmaları koşuluna bağlanmıştır. Taraflar da, yasanın herhangi bir şekil koşuluna tabi tutmadığı bir sözleşmenin geçerliliğini, belli bir şekilde yapılmasını hükme bağlayabilirler. İlkinde yasal şekil, ikincisinde ise “taraflarca kararlaştırılan şekil” (Borçlar Kanunu, md. 16) söz konusudur.

Borçlar Kanunu’nun 355. Maddesinde tanımlanan eser sözleşmesinin bir türlü olan “arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri” yapısı itibarıyla iki tipli-karma sözleşmelerdendir. Bu tür sözleşmelerde bir yönüyle arsa sahibinin -koşullar gerçekleştiğinde – maliki bulunduğu taşınmazdan bir kısım mülkiyetin yükleniciye devredilmesi öngörülürken, diğer yönüyle de yüklenicinin yapılacak inşaat bakımından arsa sahibine karşı olan yükümlülükleri gösterilir. Eş söyleyişle, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi, tapulu taşınmaz mülkiyetinin bir kısmının devrine ilişkin vaadi ve inşaat yapım sözleşmesini içeren, iki tipli-karma bir sözleşmedir (İzzet Karataş, Eser Sözleşmeleri, 2004, sayfa 34 vd.)

Tapulu taşınmazlarda mülkiyetin devrini öngören her türlü sözleşmelerin resmi şekilde yapılması zorunludur. Bu bir geçerlilik koşuludur. (Medeni Kanun

md. 706; Borçlar Kanunu md. 213; Noterlik Kanunu madde 60/3; Tapu Kanunu md. 26).

Kuşkusuz, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi yönünden, taşınmaz mülkiyetinin ileride yükleniciye devrine ilişkin bir yükümlülüğü (bu yoldaki vaadi) içerdiğinden, sözleşmenin noterde re'sen düzenleme şeklinde yapılması, geçerlilik koşuludur (Hukuk Genel Kurulunun 19.03.2003 gün ve 2003/15-124 E.-175 K.sayılı Kararı, İzzet Karataş: Eser Sözleşmeleri, 2004, sayfa 34 vd.).

Ancak taraflar, öyle durumlarla karşılaşılabilir ki, o hal ve durum içinde asıl sözleşmenin yapılması mümkün olmayabilir. Bu durum fiili bazı nedenlerden kaynaklanmış olabileceği gibi hukuki bazı nedenlerden de kaynaklanmış olabilir. Bu duruma, sözleşmenin yapılması düşünüldüğü anda sözleşme konusunda geçici imkansızlık olması hali veya miras bırakandan intikalen yapılacak bir taşınmaz satışının, intilalin henüz gerçekleşmemiş olması nedeniyle yapılmaması örnek olarak gösterilebilir. (Feyzi Necmeddin Feyzioğlu: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, sayfa 278 vd.) İşte bu gibi durumlarda yasa koyucu taraflara, BK. Md. 22/I'deki "Bir akdin ileride inşa edilmesine dair yapılan mukavele muteberdir" şeklindeki hüküm ile ön sözleşme = akit yapma vaadi sözleşmesi yapabilme yetkisi tanımıştır. Böylelikle taraflar, şartlar oluşunca yapacakları asıl sözleşmeyi yapmayı şimdiden teminat altına almış olurlar.

Görülüyor ki, ön sözleşme kavram olarak, tarafların ileride bir başka sözleşme (asıl sözleşme)yapacaklarına ilişkin olarak akdettikleri bir sözleşmeyi ifade eder. Bir başka deyişle akit yapma vaadi=ön sözleşme, akit yapma borcunu doğuran bir hukuki işlem den ibarettir.Ön sözleşmenin konusu da her zaman borçlandırıcı bir işlemdir (Gül Doğan; Ön Sözleşme-Sözleşme

Yapma Vaadi – bası 2006, sayfa 52).

Ön akitle, alelade bir vaadi birbirinden dikkatle ayırmak gerekir. Çünkü her vaat, bir “akit yapma vaadi” sayılmaz. Diğer taraftan ön akit, şarta bağlı bir sözleşme de değildir. Zira şarta bağlı borçlarda, şart gerçekleşinceye kadar bir hak mevcut olmadığı halde ön akdin yapılmasından itibaren vaat alacaklısı yararına bir hak doğmaktadır. Ancak bu hak kullanılıncaya kadar kendisini belli etmez. Vaat alacaklısının vaadi kabul ettiğini bildirmesi hakkını kullanması demektir. Böylece ön sözleşmenin özelliğini asıl sözleşmeden aldığı görülmektedir.

Asıl akdi yapma zorunluluğunu doğuracak nitelikte ve geçerlilikteki bir ön akitte bulunması gereken şartlar şunlardır:

a) Ön akitte, ileride yapılacak olan asıl akdin konusu ve esaslı şartları yeterince bir açıklıkla saptanmış olmalı, hiç olmazsa saptanması mümkün bulunmalıdır.

b) Ön akdin geçerli olarak doğmuş sayılabilmesi için, tarafların karşılıklı olarak açıkladıkları iradelerin birbirine uygun olması, her türlü iradeyi sakatlayan sebeplerden uzak bulunması ve tarafların akit yapma ehliyetini haiz olmaları da doğal ve sorunlu şartlardandır.

Eğer Kanun, iki tarafı korumak amacıyla (yeni tarafların çıkarları için) asıl akdin sıhhatini bir şekle tabi tutmuşsa, ön akdin de aynı şekilde yapılması icap eder. BK. Md. 22/II’de ifadesini bulan hükümden anlaşılabileceği üzere, ön akdin de aynı şekilde yapılması zorunluluğu, asıl akit için (kanunen) ve (tarafların menfaatini koruma amacıyla), (bir sıhhat şartı olarak) konulmuş şekiller için söz konusudur.

Bütün bu açıklamalar gösteriyor ki, ön sözleşme, asıl sözleşmeyi yapma vaadinden ibaret bir muhtevayı taşımasına rağmen, kendisi de başlı başına bir akittir. Bu nedenle ön sözleşme de tarafları bağlar ve asıl sözleşmenin yapılmasını

isteme açısından tarafları alacaklı-borçlu durumuna sokar (Feyzi Necmeddin Feyzioğlu: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, sayfa 278 vd.). Belirtilen sebeplerle, iki tarafa borç yükleyen ön sözleşmelerin karşılıklı borç doğuran bir sözleşme olduğu göz önünde tutulduğunda, karşılıklı borç doğuran sözleşmelere uygulanacak hükümlerin (BK. Md. 106-108) ön sözleşmelere de uygulanması gerekir. Böylece alacaklı kendisine tanınan hakları ancak söz konusu hükümler çerçevesinde kullanabilecektir (Doç. Dr. Gül Doğan: Ön Sözleşme-Sözleşme Yapma Vaadi, sayfa 187 vd.).

Diğer yandan, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde uygulanması zorunlu

BK'nın 106. Maddesinin ilk fıkrası "karşılıklı taahhütleri havi olan bir akitte iki taraftan biri mütemerrit olduğu takdirde diğeri borcun ifa edilmesi için münasip bir mehil tayin veya münasip bir mehlin tayinini akimden isteyebilir" hükmünü içermektedir. Görülüyor ki, "Bir mehil tayini suretiyle fesih hakkı'nı düzenleyen bu maddedeki seçimlik haklardan birisinin alacaklı tarafından kullanılması, mesela "fesih" hakkının seçilmesi ancak ve ancak temerrüde düşen borçluya, borcun ifa edilmesi için uygun bir mehil verilmesi veya uygun bir mehil tayininin hakimden istenmesi halinde olanaklıdır. Bütün bunlar yerine getirilmiş olursa da bir tarafın fesin iradesine, diğer tarafın karşı koyması halinde ön sözleşmenin de başlı başına bir akit olma özelliğinden dolayı fesih için de mutlaka mahkeme hükmü gerekecektir.

Sonuç olarak; temerrüde düşen borçluya, borcun ifası için uygun bir mehil verilmeden veya uygun bir mehil tayini hakimden talep edilmeden sözleşmenin feshedilemeyeceği, mehil verilmiş olursa bile, kendisi de başlı başına bir akit olan 27.09.1995 tarihli sözleşme iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği gösterdiğinden bir tarafın karşı koyması halinde feshin ancak "mahkeme hükmüyle" mümkün olabileceği açıktır.

Olaya ifa imkansızlığı yönünden bakılacak olunursa;

İfa imkansızlığı borcu sona erdiren nedenlerdendir. Gerçek BK. Md. 117/1'e göre "borçluya isnat olunamayan haller münasebetiyle borcun ifası mümkün olmazsa borç sakıt olur".

İfa imkansızlığı ortaya çıkış nedenlerine göre bazı ayırımlara tabi tutulmaktadır. Bu ayırımlardan birisi de objektif imkansızlık (daimi imkansızlık)

– geçici imkansızlık ayırımıdır. Şayet ifa imkansızlığı sadece sözleşmenin tarafları bakımından değil, herkes için söz konusu ise buna objektif imkansızlık denilmektedir. Objektif imkansızlıkta sözleşme esasen BK. Md. 20 uyarınca butlanla batıldır (geçersizdir) ve ayrıca feshi gerekmez. Halbuki geçici imkansızlıkta akdin ifası (icrasının istenmesi) bir hadisenin gerçekleşmesine bağlıdır. Ancak o hadise tahakkuk ederse akdin icrası istenebilir. Somut olayda taraflar bu hadiseyi taşınmaza imar durumu alınması şartına bağlamıştır. Her iki taraf da sözleşmenin yapıldığı tarihte geçici imkansızlığı bilmekte iken 27.09.1995 tarihli sözleşme yapılmıştır.

Şüphesiz geçici imkansızlığın varlığı, beraberinde tarafların bu sözleşmeyle ne kadar süre bağlı kalacakları sorununu getirir. Bu konudaki kural "ahde vefa=söze sadakat" ilkesi gereği tarafların sözleşmeyle bağlı tutulmasıdır. Ancak bazı özel durumlar vardır ki, tarafları o sözleşmeyle bağlı saymak hem onları ekonomik özgürlüklerini engeller, hem de bir başkası ile sözleşme yapma fırsatını ortadan kaldırır. Uygulamada, geçici imkansızlık halinde tarafların o sözleşmeyle bağlı tutulma süresine "akde tahammül süresi" denilmektedir. Bu sürenin gerçekleşip gerçekleşmediğini de her somut olaya göre ve onun çerçevesinde değerlendirmek gerekir.

Kadastro parseli olan bir taşınmazın, imara açık hale getirilmesi iş ve işlemlerinin zamana bağlı olarak yapılabileceği bilinen bir gerçektir. Zira bu durum sadece tarafların arzu etmeleri ile gerçekleşmez. Somut olayda; Ankara Büyükşehir ve Yenimahalle Belediye Başkanlığı

yazılarından bölgede nazım imar planı ve 1/5000 lik planların yapıldığı belediye meclisince 26.09.2003 tarihinde onandığı imarın uygulama aşamasına getirildiği görülmektedir. Bu yazılardan da anlaşılacağı üzere, taşınmazın imarlı hale getirilmesi alışmaları 2003 yılında başlamış, akdin icrası için geçen süre boşa geçmemiş, yapılması zamana bağlı pek çok aşama geçirilmiş, davacı arsa sahipleri imarın uygulama aşamasına geldiği bir sırada fesih bildiriminde bulunmuş, kaldı ki, yukarda belirtildiği gibi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmenin feshinde BK. Md. 106'da aranan mehil koşuluna uyulmamıştır.

Sonuç olarak ifade etmek gerekirse, taraflar arasında düzenlenen sözleşmeler birer ön sözleşme olsa da, kendileri de başlı başına karşılıklı edimleri içeren sözleşme özelliği gösterdiklerinden ve asıl sözleşmenin şartlarına bağlı olduklarından, BK. Md. 106'da aranan şartlara uyulmadan fesih edilemez ve bir tarafın karşı koyması halinde bu tür ön sözleşmelerin feshi için de mahkeme hükmü gerekir.

O halde, usul ve yasaya uygun bulunan direnme kararının onanmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının <KARAR>ONANMASINA<KARAR>, gerekli temyiz ilamı harcı peşin alınmış olduğundan başkaca harç alınmasına mahal olmadığına, 28.04.2010 gününde yapılan 2. Görüşmede oy çokluğu ile karar verildi.