

"İçtihat Metni"

gn="justify">MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki itirazın iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı avukatınca temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi gereği konuşulup düşünüldü.

KARAR

Davacı emlakçı, taşınmaz alım satımı konusunda 26.10.2012 gereğince, davalı satıcı ile dava dışı alıcıyı bir araya getirdiğini, satış konusundaki anlaşma üzerine sözleşmeye konu taşınmazın dışı üçüncü kişi adına tapuda devredildiğini, ancak tellallık ücretinin ödenmediğini, alacağın tahsili amacıyla başlatılan icra takibinin davalının itirazı üzerine durduğunu ileri sürerek itirazın iptali ile takibin devamına, davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesini istemiştir.

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, yapılan yargılama sonucu, davalının sözleşmeye konu taşınmazın maliki olmadığı, yargılamada tanık olarak dinlenen dava dışı alıcı ... ile taşınmaz maliki davacının babası ... 'nın beyanları dikkate alınarak, sözleşme imzalanmasına yönelik taşınmaz maliki tarafından davalıya verilen bir vekalet ve yetki bulunmadığı, alıcının taşınmazı, taşınmazın maliki olan davalının babasından satın aldığı, davalının rolünün sadece taşınmazı görece kişiler yönünden anahtar getirmekten ibaret olduğu gerekçesiyle ispatlanamayan davanın reddine karar verilmiştir.

Dava, taşınmaz tellallığı sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, davacı tellal, edimini yerine getirdiğini ileri sürerek sözleşmede kararlaştırılan ücretin tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın iptalini istemiştir.

Davacı ile davalı ve dava dışı ... arasında düzenlenmiş 26.10.2012 tarihli yazılı bir emlak alım satım sözleşmesi mevcuttur. Anılan sözleşmeyi davalı satıcı sıfatıyla imzalamış olup; dava konusu evin satımı gerçekleştiğinde satış bedelinin %3'ü ile KDV'sini emlakçıya ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, tellallık sözleşmesini imzalayan kişinin malik olmak zorunluluğu yoktur.

Sözleşmenin geçerlilik şartı yazılı olarak yapılmış olmasıdır. Somut olayda, sözleşmeye konu taşınmazın yine sözleşmeyi alıcı sıfatıyla imzalayan dava dışı üçüncü kişiye satıldığı ve davalı ile davacı arasında geçerli ve ayakta bulunan bir tellallık sözleşmesinin bulunduğu dikkate alındığında davacının tellallık ücretine hak kazandığı açıktır. Hal böyle olunca sözleşme içeriğinin değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenle temyiz olunan hükmün davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, HUMK'nun 440/III-1 maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 31/10/2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.