

12 Yıl Geçmiş Olduğu Halde İnşaatı Tamamlayamayan Yüklenicinin Temerrüt Halinde Bulunduğu/Fesih Koşulları Oluştuduğu – Davacının Davadan Önce Akdin İfasını Bekleyerek Bir Kısım Tasarruflarda Bulunmasının Fesihden Vazgeçmesi Niteliğinde Olmadığı

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2011/2212

K. 2011/3319

T. 6.6.2011

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNİN FESHİ (12 Yıl Geçmiş
Olduğu Halde İnşaatı Tamamlayamayan Yüklenicinin Temerrüt
Halinde Bulunduğu/Fesih Koşulları Oluştuduğu – Davacının Davadan
Önce Akdin İfasını Bekleyerek Bir Kısım Tasarruflarda
Bulunmasının Fesihden Vazgeçmesi Niteliğinde Olmadığı)

TEMERRÜT (12 Yıllık Bir Süre Geçmesine Rağmen Yüklenicinin İnşaatı Tamamlayamadığı/Yüklenicinin Temerrüde Düştüğü – Davacının Davadan Önce Akdin İfasını Bekleyerek Bir Kısım Tasarruflarda Bulunmasının Fesihden Vazgeçmesi Niteliğinde Olmadığı/Fesih Koşulları Oluştugu)

SÖZLEŞMESİNİN FESHİ (Yüklenicinin Temerrüde Düşmüş Olması Nedeniyle Sözleşmenin Feshi Koşulları Oluştugu – Davacının Aktin İfasını Bekleyerek Bir Kısım Tasarruflarda Bulunmasının Aktin Feshinden Vazgeçmesi Niteliğinde Olmadığı/Davacının İyiniyetli Olduğu)

818/m. 355,358,360

ÖZET : Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin yüklenicinin temerrüdü nedeniyle feshi ile tapu kayıtlarının eski hale getirilmesi istemlerine ilişkindir. Taraflar arasındaki sözleşmede inşaat ruhsatı alındığı tarihten itibaren 4 yıl içinde inşaatın tamamlanacağı kararlaştırılmıştır. Ancak, 12 yıllık süre geçmesine rağmen inşaatın tamamlanmadığı mahkemece yapılan keşif sonrası düzenlenen inşaat mühendisi ve hukukçu bilirkişisi tarafından tespit edilmiştir. Bu halde BK hükümleri gereğince yüklenici temerrüdü gerçekleştiğinden sözleşmenin feshi koşulları oluşmuştur. Davacının davadan önce akdin ifasını bekleyerek bir kısım tasarruflarda bulunması, fesihden vazgeçmesi niteliğinde olmadığından fesih davasını açmakta kötüniyetli olduğunun kabulü de mümkün değildir. Bu durumda yüklenici temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshine karar verilmesi gerekir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükümün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş

olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili ile davalı vekili geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin yüklenicinin temerrüdü nedeniyle feshi ile tapu kayıtlarının eski hale getirilmesi istemlerine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine dair verilen karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2-Taraflar arasında Mersin 5. Noterliğinde imzalanan 15.01.1996 gün 2149 yevmiye nolu düzenleme suretiyle kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin 2. sayfa 1. maddesinde sözleşme tarihinden itibaren her türlü ifraz, tevhit, tefrik, takas, yola terk, yoldan ihdas ve yapılı binaya verilecek arsanın terkleri verildikten sonra müstakil parseller yapılarak 6 ay sonra inşaatla fiilen başlanılacağı ve ruhsat alınacağı, 3. maddesinde de inşaat süresinin ruhsat alındıktan sonra 4 yıl olacağı kararlaştırılmıştır. Yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) 07.06.1996 tarihinde alınmış olup, sözleşmenin 3. maddesinde öngörülen 4 yıllık süre 07.06.2000 günü dolmasına ve davanın açıldığı 09.08.2008 tarihine kadar yaklaşık 12 yıllık süre geçmesine rağmen inşaatın tamamlanmadığı ve mahkemece yapılan keşif sonrası düzenlenen inşaat mühendisi ve

hukukçu bilirkişi raporuna göre seviyenin %1,5 oranında olduğu ve bu suretle yüklenicinin temerrüdünün gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Bu halde BK'nın 106/1 ve 107/111 maddesi gereğince yüklenici temerrüdü gerçekleştiğinden sözleşmenin feshi koşulları oluşmuştur. Davacının davadan önce akdin ifasını bekleyerek bir kısım tasarruflarda bulunması, fesihden vazgeçmesi niteliğinde olmadığından fesih davasını açmakta kötüniyetli olduğunun kabul  de mümkün değildir.

Bu durumda koşulları oluştuğundan yüklenici temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshine karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme sonucu bu istemin de reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ : Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca kabul  ile hükümün davacı yararına BOZULMASINA, 825,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalıdan alınarak Yargıtay duruşmasında vekille temsil olunan davacıya verilmesine, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, 06.06.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.