

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Aradan Geçen Yedi Yıla Rağmen İnşaatın Tamamlanmaması – Arsa Sahibinin Geriye Etkili Olarak Sözleşmeyi Feshedebileceği)

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2003/1401

K. 2003/4596

T. 7.10.2003

KİRA MAHRUMİYETİ (Sözleşmede Belirtilen Sürenin Beş Yıl Geçmesine Rağmen Yüklenicinin İnşaatı Tamamlayamaması)

ESER SÖZLEŞMESİ (İnşaatın Sözleşmede Belirtilen Sürede Tamamlanamaması – Kira Mahrumiyeti)

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Aradan Geçen Yedi Yıla Rağmen İnşaatın Tamamlanmaması – Arsa Sahibinin Geriye Etkili Olarak Sözleşmeyi Feshedebileceği)

ATİYE BIRAKMA (Kira Mahrumiyeti Tazminat İstemi – Davanın Takipsiz Bırakılması Anlamında Olduğu)

NOKSAN İŞ (İnşaatın Sözleşmede Öngörülen Sürede Tamamlanmaması – Davacının Fesih Hakkının Olduğu)

818/m. 355, 358, 360

ÖZET : Yapılan işin oranına ve özellikle arsa sahibine ait olacak blokta işin %36 seviyesinde kaldığı anlaşılmakla akdin geriye etkili olacak şekilde feshine karar verilmesi gerekir. Mahkemece inşaatın tümünün tamamlanma oranının %46'da kaldığı, inşaatın dava dışı 3. kişiler tarafından %67.3 seviyesine ulaştırıldığı kabul edilmesine rağmen ileriye yönelik feshe karar verilmesi yerinde değildir.

Davacı vekili oturumda kira kaybına ilişkin tazminat talebini atıye bıraktığını bildirmiştir. Atıye bırakma deyimi davanın takipsiz bırakılması anlamındadır. Aynı celsede hazır bulunan davalı vekili bu işleme karşı çıkmadığına göre mahkemece tazminat talebi ile ilgili davanın işlemiden kaldırılması gerekir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizden tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : Taraflar arasındaki uyuşmazlık, arsa karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Yanlar arasındaki 12.7.1990 tarihli sözleşme uyuşmazlık konusu değildir. Davacı arsa sahibi, davalının dava konusu inşaatı 1992 yılında bitirip teslim etmesi gerekirken aradan geçen 7 yıla rağmen inşaatı

tamamlayamadığını, davalının sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle sözleşmenin feshine karar verilmesini, ayrıca 5.000.000.000 TL. kira mahrumiyeti tazminatının ödetilmesini istemiştir. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre inşaat, plan ve projesine uygun olarak 3 katlı iki blok halinde yapılacaktır. ortaokul tarafındaki üç katlı blok arsa sahibine verilecektir. 7.7.1998 tarihli tesbit bilirkişi raporuna göre arsa sahibine kalacak bloğun yapılma oranı %36, tüm inşaatın yapılma oranı da %46'dır. Mahallinde yapılan keşifte arsa sahibine kalacak blok %36, müteahhite ait bloğun ise %83 seviyesinde olduğu, tüm inşaatın %67.3'ünün bittiği belirlenmiştir. Şu halde, yapılan işin oranına ve özellikle arsa sahibine ait olacak blokta işin %36 seviyesinde kaldığı anlaşılmakla akdin geriye etkili olacak şekilde feshine karar verilmesi gerekir. Mahkemece inşaatın tümünün tamamlanma oranının %46'da kaldığı, inşaatın dava dışı 3. kişiler tarafından %67.3 seviyesine ulaştırıldığı kabul edilmesine rağmen ileriye yönelik feshe karar verilmesi doğru olmamıştır.

Davacı vekili 6.6.2002 tarihli oturumda kira kaybına ilişkin tazminat talebini atıye bıraktığını bildirmiştir. Atıye bırakma deyimi davanın takipsiz bırakılması anlamındadır. Aynı celsede hazır bulunan davalı vekili bu işleme karşı çıkmadığına göre mahkemece tazminat talebi ile ilgili davanın işlemiden kaldırılması gerekirken bu yolda işlem yapılmamış olması usule aykırı olduğu gibi, kabule göre de mahkemece olayda 25.1.1984 gün ve 3/1 sayılı İBK. Uyarınca akdin ileriye etkili feshine karar verildiği ve bu durumda akdi fesheden arsa sahibinin her türlü zarar ve ziyanının yüklenici tarafından karşılanması gerektiği halde yazılı şekilde talebin esastan reddedilmesi de doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle davacının temyiz

itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, 7.10.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.