

arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesine göre inşaatın yapı ruhsatı alınmasından itibaren 24 ay içinde anahtar teslimi suretiyle teslim edilmesi kararlaştırılmıştır. Ne var ki, dosya kapsamındaki belediye yazılarından, sözleşmeden önceki tarihlerde başlayan imar çalışması bulunduğu, sözleşmeden sonra da bir süre devam ettiği, en son revizyon imar planı çalışmalarının ..tarihinde ilan edildiği görülmektedir. Sözleşmede açıklandığı gibi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi gereğince, yapı

ruhsatı alınmadan inşaaata başlanması istisnalar haricinde mümkün değildir. İmar planı kesinleştikten sonra yüklenicinin makul süre içerisinde ruhsat alarak çalışmaya başlaması gerekmektedir. Sözleşmede ise, yapı ruhsatının alınması için herhangi bir süre öngörölmüş değildir. Her iki taraf da ticari şirket olup, basiretli davranmaları ve imar planı çalışması yapılan bir bölgede bazı gecikmelerin olabileceğini nazara almaları gerekmektedir. Hal böyle iken davalı arsa sahibinin imar

planı kesinleştikten sonra yapı ruhsatı alınması için davacı yükleniciyi temerrüde düşürmesi mümkün olabilecektir. Oysa, somut uyuşmazlıkta, davalı 31.08.2012 tarihinde davacı yana ihtar göndererek işe süresinde başlanılmadığından bahisle doğrudan akdi feshettiğini bildirmiştir. Bu durumda, davalının bildirdiği fesih iradesinin haklı olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Davalı, anılan ihtarnamesinden sonra .. tarihinde dava açılmasını müteakip, .. tarihinde

**sözleşme konusu arsayı üçüncü kişiye satmış, artık sözleşmenin uygulanma imkanı da kalmamıştır. Şu halde, davacı yüklenicinin kar kaybı hesabının sözleşme kapsamı ve oluşan imar durumu kapsamına göre işin uzmanı bilirkişilere hesaplatılarak sonucuna göre hüküm tesisi gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olmuştur...**

**T.C.  
Yargıtay  
23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2015/318  
Karar No:2015/7362  
K. Tarihi:17.11.2015**

**MAHKEMESİ : İzmir(Kapatılan) 13. Asliye Ticaret Mahkemesi**

TARİHİ : 26/06/2014

NUMARASI : 2013/101-2014/169

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün davacı vekiline duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı vekili avukat İbrahim İşsever ile davalı vekili avukat H.T. gelmiş olup, duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlendikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– KARAR –

Davacı vekili, taraflar arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, davalı arsa sahibinin haksız olarak süresinden önce sözleşmeyi feshettiğini ve vekaletnameden azlettiğini ileri sürerek, mahrum kaldığı kazanç ve ticari itibarının etkilenmesi nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davacının sözleşme tarihinden itibaren fesih tarihine kadar hiçbir işlem yapmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamından, davalı yüklenicinin sözleşme tarihinden ve imar planının yürürlüğe girmesinden itibaren hiçbir işlem yapmadığı, TBK'nun 123. maddesine göre süre verilmesinin de etkisiz olacağı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

Karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2) Taraflar arasındaki 12.03.2012 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşaatın yapı ruhsatı alınmasından itibaren 24 ay içinde anahtar teslimi suretiyle teslim edilmesi kararlaştırılmıştır. Ne var ki, dosya kapsamındaki belediye yazılarından, sözleşmeden önceki tarihlerde başlayan

imar çalışması bulunduğu, sözleşmeden sonra da bir süre devam ettiği, en son revizyon imar planı çalışmalarınının 01.08.2012 tarihinde ilan edildiği görülmektedir. Sözleşmede açıklandığı gibi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi gereğince, yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanması istisnalar haricinde mümkün değildir. İmar planı kesinleştikten sonra yüklenicinin makul süre içerisinde ruhsat alarak çalışmaya başlaması gerekmektedir. Sözleşmede ise, yapı ruhsatının alınması için herhangi bir süre öngörülmüş değildir. Her iki taraf da ticari şirket olup, basiretli davranmaları ve imar planı çalışması yapılan bir bölgede bazı gecikmelerin olabileceğini nazara almaları gerekmektedir. Hal böyle iken davalı arsa sahibinin imar planı kesinleştikten sonra yapı ruhsatı alınması için davacı yükleniciyi temerrüde düşürmesi mümkün olabilecektir. Oysa, somut uyuşmazlıkta, davalı 31.08.2012 tarihinde davacı yana ihtar göndererek işe süresinde başlanılmadığından bahisle doğrudan akdi feshettiğini bildirmiştir.

Bu durumda, davalının bildirdiği fesih iradesinin haklı olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Davalı, anılan ihtarnamesinden sonra 10.10.2012 tarihinde dava açılmasını müteakip, 19.10.2012 tarihinde sözleşme konusu arsayı üçüncü kişiye satmış, artık sözleşmenin uygulanma imkanı da kalmamıştır. Şu halde, davacı yüklenicinin kar kaybı hesabının sözleşme kapsamı ve oluşan imar durumu kapsamına göre işin uzmanı bilirkişilere hesaplatılarak sonucuna göre hüküm tesisi gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olmuştur.

İzah edilen sebeplerle kararın bozulması gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda (1.) bentte açıklanan nedenlerle davacı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2.) bentte açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının **BOZULMASINA**, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalıdan alınarak, Yargıtay duruşmasında vekille temsil olunan davacıya verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 17.11.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.