

arsa payı karşılığı inşaat
yapım sözleşmesinde, 15
daireden ibaret inşaatın
ruhsat tarihinden itibaren 15
aylık sürede tamamlanacağı,
çevre düzenlemesi için 1
aylık ek süre tanınacağı
kararlaştırılmıştır. Davalı,
inşaata başlamak üzere ruhsat
başvurusunda bulunduğunda
arsanın komşu parsel
tecavüzlü bulunduğu
anlaşılmış, ... Kadastro
Müdürlüğü nce düzenlenen
aplikasyon krokisinde bu
tecavüz *tarihinde
giderilebilmiştir. Bilirkişi
raporuna göre bu tarihten

itibaren ruhsat alımı için 3 aylık süre gerektiği saptanmış olduğundan inşaatın başlama tarihi * olmaktadır. Eldeki dava, *günü açıldığına göre, inşaat süresinin henüz başlangıcında davanın açılmış olduğu görülmektedir. *Borçlar Yasası nın * ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmelerinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri karşılıklı edimler içerip, kendi edimini yerine getirmeyen taraf, karşı taraftan ediminin ifasını isteyemez

*

İçtihat Metni

Mahkemesi:Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davalı vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacılar vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ... geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla vaktin darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması başka güne bırakılmıştı. Bu kere dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği konuşulup düşünöldü:

– K A R A R –

Dava, arsa payı karşılığı **inşaat** sözleşmesinin feshine, davalıya devredilen tapu kaydının iptaline karar verilmesi istemiyle açılmıştır. Davalı, gecikmede kusuru bulunmadığını, arsanın tecavüzünün giderilmesi için zaman kaybı olduğunu belirterek davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karar, davalı vekilince temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında düzenlenen 28.07.2006 tarihli arsa payı karşılığı **inşaat** yapım sözleşmesinde, 15 daireden ibaret **inşaatın** ruhsat tarihinden itibaren 15 aylık sürede tamamlanacağı, çevre düzenlemesi için 1 aylık ek süre tanınacağı kararlaştırılmıştır. Davalı, **inşaat**a başlamak üzere ruhsat başvurusunda bulunduğunda arsanın komşu parselde tecavüzlü bulunduğu anlaşılmış, ... Kadastro Müdürlüğü nce düzenlenen aplikasyon krokisinde bu tecavüz 15.03.2010 tarihinde giderilebilmiştir.

Bilirkişi raporuna göre bu tarihten itibaren ruhsat alımı için 3 aylık süre gerektiği saptanmış olduğundan **inşaat**ın başlama tarihi 15.06.2010 olmaktadır. Eldeki dava, 23.06.2010 günü açıldığına göre, **inşaat** süresinin henüz başlangıcında davanın açılmış olduğu görölmektedir. 818 Sayılı Borçlar Yasası nın 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmelerinin bir türü olan arsa payı karşılığı

inşaat sözleşmeleri karşılıklı edimler içerip, kendi edimini yerine getirmeyen taraf, karşı taraftan ediminin ifasını isteyemez (BK madde 81). Arsa sahibinin edimi, **inşaat** yapılacak arsayı, **inşaat** yapımına uygun biçimde (ayıpsız) teslim etmektir. Somut olayda, arsaya komşu parselin tecavüzü nedeniyle **inşaat** yapımına uygun bulunmadığı görölmüştür. Arsadaki bu ayıp giderilmeden yüklenicinin **inşaata** başlaması beklenemeyeceği gibi yasal olarak da mümkün olmadığından gecikmede kusurun varlığından söz edilemez. İnşaat yapım süresi ancak arsadaki kusurun giderilmesiyle başlar. Nitekim, komşu parsel tecavüzü önlendikten sonra makul sürede ruhsat alınarak **inşaata** başlanmış ve yargılama aşamasında **inşaat** büyük oranda tamamlanmıştır. Kaldı ki, fesih davası devam ettiği sürece yüklenicinin **inşaata** devam zorunluluğu da yoktur. Buna rağmen **inşaata** devam edilmiş bulunması ve **inşaat**ın yasaya aykırılığı da iddia edilmediğine göre, yüklenicinin kusurlu olduğu kabul edilemez. O halde açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmelidir.

Bu hususlar üzerinde durulmadan ve hukuki değerlendirme de hataya düşölerek davanın kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olmuş, bozulması uygun görölmüştür.

SONUÇ: Açıklanan nedenlerle hükmün davalı yararına **BOZULMASINA**, 990,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacılardan alınarak Yargıtay duruşmasında vekille

temsil olunan davalıya verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, 17.06.2013 gününde oybirliğiyle karar verildi.