

bilirkişi raporunda, inşaatın temel seviyesinde tamamlandığı, taşınmazın mevcut yapısı ile inşaata ruhsat verilemeyeceği, ancak, projesine göre inşaatın yapımına engel olmadığı, sözleşmenin ifa edilmemesinin kusurunun davalı tarafta olduğunun belirtildiği, tecavüzlü halin inşaat yapımına engel olmadığı ve davalı yüklenicinin temel altı beton dökümü (grobeton) işlemlerini yaparak inşaata başladığına göre, bu aşamada engel iddiasına dayanmasının dürüstlük kuralına aykırı

**olduğu, inřaattaki gecikmenin
ve inşaatın süresinde
bitirilememesinin
yüklenicinin kendi kusurundan
kaynaklandığı gerekçesiyle,
davanın kabulü ile eser
sözleşmesinin haklı nedenle
feshine karar verilmiştir...**

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2014/1854
Karar No:2014/7124
K. Tarihi:10.11.2014**

**MAHKEMESİ : Bursa 7. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 10/10/2013
NUMARASI : 2013/10-2013/557**

Taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hüküm davalı vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmiş ise de, temyiz süresinden sonra duruşma istenemeyeceğinden bu istemin ret edilmesi üzerine incelemenin evrak üzerinde yapılmasına karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünöldü.

-K A R A R-

Davacılar vekili, müvekkilleri arsa sahipleri ile davalı yüklenici şirket arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, sözleşmeye göre, 9 adet dairenin sözleşme tarihinden itibaren 30 ay içerisinde anahtar teslimi olarak davacılara verilmesinin taahhüt edildiğini, teslimi gereken tarih 18.11.2012 olduğu halde, davalının inşaatı hiç başlamadığını, davalıya 06.08.2012 tarihli ihtarname keşide edildiğini, bu ihtarnamede, aynen ifadan vazgeçilip gecikmeden doğan kira bedeli olarak olumlu zararın ödenmesinin talep edildiğini, davalı tarafça, sözleşmenin ifa edilmemesinde kusurlarının olmadığı ve bu nedenle tek taraflı ifadan vazgeçmeyi kabul etmediklerinin bildirildiğini, BK'nın 106. maddesine göre, davalı yüklenicinin taahhüdünü ifa etmemesi halinde, arsa sahiplerine, sözleşmeyi fesih ile fesih tarihine kadar geçen süre için olumlu zararı talep hakkı verildiğini, davalının 18. maddeye göre belediyeye ödemesi gereken tutarı dahi ödemediğini, ruhsat almadığını, davalı tarafça yaptırılan tespit sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda, binanın zemininde grobeton işlemlerinin yapılmış ve temel ampattan kalıplarının çakılmış olduğu, yan taraftaki eski binanın, yapılacak inşaatın oturum alanına isabet etmediği, mevcut haliyle bina inşaatına engel teşkil etmeyeceği hususlarının bildirildiğini, davalı tarafın, kusurun müvekkillerde olduğu yolundaki iddialarının asılsız olduğunu anlaşıldığını, sözleşmenin ifasının imkânsız hale geldiğini, ifaya yönelik ruhsat dahi alınmadığını ileri sürerek, taraflar arasındaki Bursa 11. Noterliği'nin 18.05.2010 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin haklı nedenle feshini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davanın haksız ve kötüniyetli olduğunu, sözleşmenin 5/a maddesine göre, mal sahiplerinin mevcut taşınmazı boş olarak yükleniciye teslim etmesi gerektiğini, yine aynı sözleşmenin 24/a maddesine göre, taşınmazın yükleniciye boş ve kusursuz olarak tesliminin kararlaştırıldığını, davacı arsa sahiplerinin üzerine düşen edimleri yerine getirmediğini, taşınmazı boş ve ayıpsız olarak teslim etmediklerini, müvekkili tarafından yaptırılan

tespitte, arsanın üzerinde 42,35 m²'lik tek katlı bir yapı ile 67,20 m² ebatlarında depo olarak kullanılan bir kısmın bulunduğu tespit edildiğini, ihtarnameye verilen cevapla, feshin kabul edilmediğinin bildirildiğini, olayın kronolojik olarak şu şekilde cereyan ettiğini, müvekkilinin, 31.05.2010 tarihinde dava konusu taşınmazın yol terk ve ifraz işlemlerinin yapılması için belediyeye müracaat ettiğini, müvekkilinin kalp rahatsızlığı nedeniyle hastanede yatması nedeniyle 02.06.2010 tarihli Encümen toplantısına katılamaması üzerine dosyanın İmar ve Şehircilik birimine iade edildiğini, 28.07.2010 tarihinden önce davacılar adına müvekkilinin yeniden belediyeye başvurduğunu, 28.07.2010 tarihli encümen kararıyla dava konusu olan 974 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın yola terk ve ifraz işlemi için yapılan pazarlık neticesinde anlaşma sağlanamadığından dosyanın yeniden İmar ve Şehircilik birimine iade edildiğini, müvekkilinin yeniden Encümene başvurması üzerine ifraz işlemlerinin yapıldığını, imar uygulaması nedeniyle de bedel olarak yapılacak inşaatta 15 nolu bağımsız bölümün Nilüfer Belediyesi'ne verilmesinin kararlaştırıldığını, ancak, ruhsat aşamasında Kadastro Müdürlüğü'nün kontrollerinde, ifraz sonucu oluşan "A" parselin yola cephesi olmağından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Encümenden bu parselin yola terk edilmesi şeklinde karar almasını talep ettiğini, bunun üzerine Encümenin de "A" parselin bila bedel yola terkine, parselin terk oranının da %40'ın altında kalması nedeniyle bu oranı tamamlayan 293,80 m²'lik kısmın bedeli olan 65.000,00 TL'nin parsel maliklerinden 4 eşit taksitte alınmasına karar verildiğini, bu karar üzerine müvekkilince ilk taksit tutarının Nilüfer Belediyesi'ne ödendiğini, 23.01.2012 tarihine kadar gelinen süreçte müvekkilinin hiçbir kusuru olmadığını, sonraki aşamalarda davacıların arsanın üzerindeki yapıları müvekkillerinin defalarca sözlü olarak talep etmesine karşın kaldırmadığını, davacıların yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle müvekkilinin diğer taksitleri ödemediğini, davacılar tarafından taşınmaz üzerindeki yapıların kaldırılmaması üzerine, müvekkilinin yeniden

belediyeye başvurduğunu, belediye tarafından, 12 nolu parselin bir kısmının yolda, bir kısmının da konut alanında kaldığı, bu parselde İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre imar uygulaması yapılmadan ve söz konusu tecavüzlü yapıların parselden ifraz edilmeden inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceğinin bildirildiğini, müvekkilinin sorumluluklarını yerine getirebilmek adına her türlü yasal yolu kullandığını ve bunda da başarılı olduğunu, ancak davacıların kötüniyetli olarak sözleşmeyi feshettiğini bildirdiğini, davacıların, arsaya tecavüzlü yapıları ortadan kaldırmadan, yani kendi edimini yerine getirmeden müvekkilinden inşaat yapmasını isteyemeyeceğini savunarak, davanın reddini istemiştir. Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre; bilirkişi raporunda, inşaatın temel seviyesinde tamamlandığı, taşınmazın mevcut yapısı ile inşaat ruhsat verilemeyeceği, ancak, projesine göre inşaatın yapımına engel olmadığı, sözleşmenin ifa edilmemesinin kusurunun davalı tarafta olduğunun belirtildiği, tecavüzlü halin inşaat yapımına engel olmadığı ve davalı yüklenicinin temel altı beton dökümü (grobeton) işlemlerini yaparak inşaat başladığına göre, bu aşamada engel iddiasına dayanmasının dürüstlük kuralına aykırı olduğu, inşaatteki gecikmenin ve inşaatın süresinde bitirilememesinin yüklenicinin kendi kusurundan kaynaklandığı gerekçesiyle, davanın kabulü ile Bursa 11 . Noterliği'nin 18.05.2010 tarih ve 11931 yevmiye no'lu eser sözleşmesinin haklı nedenle feshine karar verilmiştir.

Kararı, davalı vekili temyiz etmiştir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle davalı yüklenicinin sözleşmenin taşınmaz üzerindeki hukuki engelleri kaldırmaya yönelik 24/e maddesi kapsamında kalan yükümlülüklerinden birine ilişkin olarak 28.12.2011 tarihli encümen kararında belirlenen 65.000,00 TL'lik bedelin ilk taksidini 23.01.2012 tarihinde ödemesine rağmen diğer ödemeleri yapmadığının anlaşılmasına, tecavüzlü yapıların da inşaat alanına fiilen engel olmadığına tespit edilmiş bulunmasına göre, davalı vekilinin temyiz

itirazları yerinde görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenden alınmasına, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 10.11.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.