

binanın ortak yerlerinde tespit edilen eksik ve kusurlu işler ile taraflar arasındaki sözleşme hükümleri kararlaştırılarak, sözleşme gereğince ortak yerlerde yapılması gereken eksik ve kusurlu işlerin neler olduğu bilirkişi aracılığıyla tespit edilmelidir.

Davacının yaptırmış olduğu 27.9.1994 tarihli tespit bilirkişi raporunda davacıya ait daireler dışında ortak yerlerde de eksik ve kusurlu işler bulunduğu saptanmış ve davacı bu eksiklikler ve kusurlu işler nedeni ile de dava açmıştır. Mahkemece sadece dosya içerisindeki 28.10.1993 tarihli belgeye dayanılarak davanın reddine karar verilmiştir. Bu belge 4 ve 6 nolu dairelerin sağlam ve eksiksiz olarak teslim alındığına dairdir. Bunun dışında binanın ortak yerlerinde tespit edilen eksik ve kusurlu işler ile taraflar arasındaki sözleşme hükümleri kararlaştırılarak, sözleşme gereğince ortak yerlerde yapılması gereken eksik ve kusurlu işlerin neler olduğu bilirkişi aracılığıyla tespit edilmelidir. Dosya içerisindeki belgeye göre davacının 28.10.1993 tarihinde daireleri teslim aldığı anlaşıldığından ve davacı 25.5.1994 tarihine kadar bekleyip bu tarihte tespit işlemi bulmuş olduğundan ortak yerlerdeki kusurlu işlerin açık veya gizli ayı olup olmadığı da belirlenerek, açık ayıplar için davacı süresi içinde

ihbarda bulunmamış ise BK. 359/1 ve 362/1. maddesi gereğince işi olduğu gibi kabul etmiş sayılır. Gizli ayıp niteliğindeki kusurlu işlerin, yani sonradan ortaya çıkan kusurlu ve ayıplı işlerin hangileri olduğu ve bunların ortaya çıktığı tarih de saptanarak BK.nun 361/3. maddesi gereğince o tarihlerden itibaren makul süre içerisinde ihbar veya tesbit yapılmış olup olmadığı da keza bilirkişi aracılığıyla saptanarak, bunların ortaya çıktığı tarihten itibaren makul süre içerisinde ihbar edildiği veya tespit yaptırıldığı tarihte bunların tespit raporundaki bedellerine hükmedilmesi, aksi halde, yani gizli ayıpların ortaya çıktığı tarihten itibaren makul süre içerisinde ihbar yapılmamış yahut tespit yaptırılmamış ise bu gizli ayıplı işler hakkındaki isteminin dahi reddine karar verilmelidir. Açık veya gizli ayıplı işler dışında eksik işler varsa bu eksik işler için ayrıca ihbar yapılmasına gerek bulunmadığından, ortak yerlerdeki eksik işlerin neler olduğu tespit edilerek bunların tespit tarihindeki bedellerine hükmedilmelidir **(15. HD. 21.12.1995, 6826/7615)**.