

ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandığını, inşaatın 20 ayda tamamlanacağını kararlaştırılmasına rağmen davalının bazı edimlerini yerine getirmediğini, bir kısım imalâtların yapılmadığını, bir daire fazladan yapıldığı halde paylaşım oranına göre verilmediğini, çekilen ihtara cevap vermeyerek temerrüde düştüğünü, eksikliklerin giderilmemesi, taahhüt edilen ödemelerin yapılmaması ve projeye aykırı inşaat nedeniyle fazlaya ilişkin

hakları

15. Hukuk Dairesi

2018/1890 E. , 2018/2994 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

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

– K A R A R –

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan eksik iş bedeli alacağının tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacının sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Davacının diğer temyiz itirazlarına gelince;

Davacı vekili davalı yüklenici ile müvekkili arsa sahibi arasında ... ili Merkez ...Mah. 4184 ada 22 parsel sayılı taşınmaz üzerine inşaat yapılması için ... 6. Noterliği'nin 21/03/2013 tarih ve 865 yevmiye nosu ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandığını, inşaatın 20 ayda tamamlanacağını kararlaştırılmasına rağmen davalının bazı edimlerini yerine getirmediğini, bir kısım imalâtların yapılmadığını, bir daire fazladan yapıldığı halde paylaşım oranına göre verilmediğini, çekilen ihtara cevap vermeyerek temerrüde düştüğünü, eksikliklerin giderilmemesi, taahhüt edilen ödemelerin yapılmaması ve projeye aykırı inşaat nedeniyle fazlaya ilişkin hakları saklı kalarak 3.000,00 TL'nin 24.12.2014 tarihinden

itibaren faiziyle tahsilini istemiş, davalı vekili taraflar arasında yapılan sözleşme gereğince müvekkilinin tüm edimlerini yerine getirdiğini, davacının iddia etmiş olduğu unsurların haksız ve mesnetsiz olduğunu belirterek davanın reddini savunmuş, mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde düzenlenen ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi olarak yapılmış, eser sözleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Hâkimin davayı aydınlatma ödevi olup, bu ilke gereğince hâkim uyuşmazlığın aydınlatılmasının zorunlu kıldığı durumlarda, maddi veya hukuki açıdan belirsiz yahut çelişkili gördüğü hususlar hakkında, taraflara açıklama yaptırabilir, soru sorabilir, delil gösterilmesini isteyebilir (HMK 31/1).

Eser sözleşmesi ilişkisi kurulmasıyla yüklenici öncelikle eseri meydana getirme, imâl etme borcu altına girmektedir. Meydana getirilecek eserin de sözleşme ve eklerine, fen ve tekniğine, sahibin ondan beklediği amaca uygun olması gereklidir.

Sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı BK 19. maddeye göre, bir sözleşmenin konusu, kanunun gösterdiği sınırlar dairesinde serbestçe belirlenebilir. Sözleşme yorumlanırken de BK 18. madde gereğince tarafların gerçek ve müşterek maksatları esas alınır. Sözleşmenin kapsamını belirlemede BK'nın 2. maddesinden yararlanılabilir ise de tarafların sözleşmede açıkça düzenledikleri konularda sözleşme hükümleri uygulanması gerektiğinden gerek 2. gerekse 18. maddeye dayanılarak sözleşme tarafların kararlaştırdıklarından farklı bir şekilde yorumlanıp uygulanamayacağından, tarafların alacak ve borçlarının kapsamı öncelikle sözleşme hükümlerine göre belirlenmelidir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde, mahkemece hükümde, taraflar arasında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi düzenlendiği, sözleşmede "müteahhit kendisi için yaptığı dairelerde

kullandığı malzemelerin aynı cins ve kalitesindeki malzeme ile mal sahibinin dairelerini yapacaktır” ibaresine yer verildiği, davacının buna istinaden kombi, mutfak dolapları, davlumbazın yapılmadığını ileri sürdüğü, mahallinde yapılan keşifte müteahhide ait dairelerde de bu sayılanların bulunmadığının keşif heyeti tarafından tespit edildiği, davacının broşürlerde bunların yer aldığını iddia etmiş olmasına rağmen davalı tarafça kendi dairelerinde de halihazırdaki bu eksiklerin bulunduğu ve binanın fiilen kullanılmaya başlanmış olması gözetildiğinde davacının talepte bulunmasının yerinde olmadığı ve bu alacak kalemleri bakımından davasını ispat edemediği gerekçesine yer verilmiş ise de sözleşme içeriği ve dosya kapsamına göre takılmadığı bildirilen kombi, mutfak dolap tezgahları, davlumbaz ve mutfak bataryasının binanın tamamlanmış sayılabilmesi için yapılması gerekli imalâtlar olduğu, yüklenicinin bunları kendine düşen bağımsız bölümlere takmamış olmasının arsa sahibinin bağımsız bölümlerine de takmama hakkı vermediği, kaldı ki satın alanların istemesi halinde bedelini alarak taktığına göre, takılması gerekli imalât olduğunun da açık olduğu bu nedenle davacının eksik bırakılan bu işler nedeniyle talepte bulunabileceği açık olduğu halde, bunlara ilişkin eksik iş bededeli alacağı talebinin yazılı gerekçeyle reddedilmesi doğru olmamıştır. Öte yandan davacı dava dilekçesinde birden fazla istek kaleminde bulunduğu halde hangi kalem için ne miktar alacak istendiği hakimın aydınlatma ödevi kapsamında açıklattırılmadığı gibi taahhüt edilen ödemenin miktarı da açıklattırılmaksızın karar verilmesi de doğru olmamıştır.

Bu durumda mahkemece yapılacak iş, davacıya istek kalemlerini ve miktarlarını açıklattırdıktan sonra takılmadığı bildirilen kombi, mutfak dolap tezgahları, davlumbaz ve mutfak bataryası nedeniyle eksik iş bedelinin 10 adet daire üzerinden hesaplattırılıp bu kaleme ilişkin talep aşılmaksızın karar vermektir. Belirtilen nedenlerle kararın temyiz eden davacı yararına bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle davacının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca davacının

temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 10.07.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.