

İnşaat sözleşmesine dayanılarak gizli ayıp nedeniyle yükleniciden bir talepte bulunabilmesi için, davanın, ya sözleşmenin tarafı olan arsa sahiplerince veya arsa sahiplerinin binanın eksik ve ayıplarına ilişkin şahsi haklarını temlik ettiği kişilerce açılması gerekir.

Dosyada mevcut 20.03.2001 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yüklenicisi, davada taraf ise de, arsa sahipleri taraf değildirler.

İnşaat sözleşmesine dayanılarak gizli ayıp nedeniyle yükleniciden bir talepte bulunabilmesi için, davanın, ya sözleşmenin tarafı olan arsa sahiplerince veya arsa sahiplerinin binanın eksik ve ayıplarına ilişkin şahsi haklarını temlik ettiği kişilerce açılması gerekir.

Somut olayda; davacılar, inşaat sözleşmesini yapan arsa sahipleri olmadığından, bu kişilerin arsa sahiplerinden mülkiyet dışında kişisel hakları temellük edip etmediği araştırılmış değildir. Davacı yönetim, davalı ile bir yapım sözleşmesi akdetmemiştir.

Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; davacıların, dava ehliyetlerinin olup olmadığının araştırılmasından ve bu koşulun gerçekleşmesinden sonra işin esası hakkında bir hüküm kurulmasından ibarettir **(15. HD. 17.4.2007, 2425/2514)**.