

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Yüklenicinin Ayba Karşı Tekeffül Sorumluluğu/Sözleşmeye Uygun Şekilde Teslimde Bulunmayan Yükleniciye Yapılan Ayıp İhbarının Süresinde Kabul Edilmesi Gereği – Sözleşmede Belirlenenden Fazla Yapılan İşlerin Bedeline Yüklenici Lehine Hükmedilmesi Gereği)

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2003/7006

K. 2004/5359

T. 25.10.2004

• KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Yüklenicinin Ayba Karşı Tekeffül Sorumluluğu/Sözleşmeye Uygun Şekilde Teslimde Bulunmayan Yükleniciye Yapılan Ayıp İhbarının Süresinde Kabul Edilmesi Gereği – Sözleşmede Belirlenenden Fazla Yapılan İşlerin Bedeline Yüklenici Lehine Hükmedilmesi Gereği)

- **YÜKLENİCİNİN AYBA KARŞI TEKEFFÜL SORUMLULUĞU (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Uygun Şekilde Teslimde Bulunmayan Yükleniciye Yapılan Ayıp İhbarının Süresinde Kabul Edilmesi Gereği)**
- **İNŞAATI USULÜNE UYGUN TESLİM ETMEYEN YÜKLENİCİ (Arsa Sahibinin Yaptığı Ayıp İhbarına Süre Yönünden İtiraz Edemeyeceği – Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde)**
- **AYBA KARŞI TEKEFFÜL SORUMLULUĞU (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin – Binayı Usulüne Uygun Teslim Etmeyen Yüklenicinin Arsa Sahibince Ayıp İhbarının Süresinde Yapılmadığı İddiasının Dinlenemeyeceği)**
- **SÖZLEŞMEDE BELİRLENENDEN FAZLA YAPILAN İŞLERİN BEDELİNİN TAHSİLİNE HÜKMEDİLMESİ GEREĞİ (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Fazla İş Bedeli Talebi)**

818/m. [357](#), [359](#), [362](#), [363](#)

ÖZET : 1- Davacı arsa sahibi, 14.6.2000 tarihli ihtarıyla inşaatta mevcut ayıplı imalatı davalı yükleniciye ihbar etmiştir. Yanlar arasındaki sözleşmenin son sayfasında “teslimin mutabakat ile yapılacağı” belirtilmekle olayda sözleşmeye uygun bir teslimden sözedilemeyeceği gibi, bir inşaatın mevcut ayıplarının belirlenip ihbarı için gerekli olan normal sürede ihbarın yapıldığının kabulü gerektiğinden arsa sahibinin ayıplı imalat nedeniyle talep ettiği miktarlar değerlendirilip hüküm altına alınmalıdır.

2- Sözleşmede inşaatın teknik özellikleri ve hangi malzemelerin kullanılacağı belirlenmiş yüklenicinin kendi dairelerine yapacağı imalatın aynısını arsa sahibinin dairelerine de yapacağına dair bir hükme yer verilmemiştir. Bu nedenle sözleşmede belirlenen imalatın üstünde bir değerle yapılanların fazla iş olarak kabul edilip karşı davada hüküm altına alınması gerekir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizden tetkiki taraf vekillerince istenmiş ve temyiz dilekçelerinin

süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : 1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre tarafların aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde görülmemiş reddi gerekmiştir.

2-Davacı arsa sahibi, 14.6.2000 tarihli ihtarıyla inşaatta mevcut ayıplı imalatı davalı yükleniciye ihbar etmiştir. Yanlar arasındaki sözleşmenin son sayfasında "teslimin mutabakat ile yapılacağı" belirtilmekle olayda sözleşmeye uygun bir teslimden sözedilemeyeceği gibi, bir inşaatın mevcut ayıplarının belirlenip ihbarı için gerekli olan normal sürede ihbarın yapıldığının kabulü gerektiğinden arsa sahibinin ayıplı imalat nedeniyle talep ettiği miktarlar değerlendirilip hüküm altına alınmalıdır. Mahkemece bu istemin ayıp ihbarının süresinde yapılmadığından dolayı reddi doğru olmamıştır.

3-Davalı ve karşı davacı Mustafa'nın sair temyiz itirazlarına gelince; Sözleşmede inşaatın teknik özellikleri ve hangi malzemelerin kullanılacağı belirlenmiş yüklenicinin kendi dairelerine yapacağı imalatın aynısını arsa sahibinin dairelerine de yapacağına dair bir hükme yer verilmemiştir. Bu nedenle sözleşmede belirlenen imalatın üstünde bir değerle yapılanların fazla iş olarak kabul edilip karşı davada hüküm altına alınması gerekirken bu istemin reddedilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ : Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle tarafların sair temyiz itirazlarının reddine, 2.bent uyarınca hükmün temyiz eden davacı arsa sahibi, 3.bent uyarınca da birleşen davanın davacısı yüklenici yararına BOZULMASINA, ödedikleri temyiz peşin harcının istekleri halinde temyiz eden taraflara geri verilmesine, 25.10.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.