

Taraflar arasındaki sözleşme kira karşılığı inşaat yapımından kaynaklandığından tek taraflı irade beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla hukuki sonuçları

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/3088

Karar No:2015/1750

K. Tarihi:6.4.2015

Mahkemesi :Asliye Hukuk Hakimliği

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

– K A R A R –

Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanan alacak talebine ilişkin olup mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Davacı vekili davasında; müvekkili derneğin amaç ve görevi gereği ... Lisesi'nin batı cephesinde bulunan arsaya okul ihtiyacı için dersane ve yurt yapılması amacıyla 1 bodrum+1 zemin+3 normal kattan oluşan bir inşaat yapmaya karar verdiğini, toplayabildiği yardımlarla inşaat ruhsatının geçerlilik süresi olan 5 yılda inşaatı tamamlayamadığı için ruhsatın geçersiz kaldığını, bunun üzerine davalı ile aralarında 13.10.2008 tarihinde düzenlenen sözleşmeye göre 1 bodrum+ 1 zemin+ 3 normal kat olmak üzere 5 kata ait inşaat ruhsatını yenileyerek tamamlaması karşılığında davalının, binanın zemin+ 1. katını 8 yıl kullanacağını, bu kullanımın 01.09.2009 tarihinde başlayıp ilk dört yıl için bedel ödemeyip ikinci dört yıl için para ödenmesinin kararlaştırıldığını, taşınmazın davalıya teslim edildiğini ve davalının burada anaokulu açarak işletmeye başladığını, buna karşın inşaat ruhsatını yenilemediği gibi sözleşmeyle yüklendiği inşaat ve imalâtları da yapmadığını, kendisine verilen sürelerle rağmen edimini yerine getirmediği için ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/72 Esas sayılı dosyasında açtıkları sözleşmenin iptâli ve tahliye davasının kabul edildiğini, davalının taşınmaza yaptığı inşaat imalât tutarının bilirkişi raporu ile 45.990,00 TL olarak tespit edildiğini, dava tarihine kadar kullanım süresinin 23 ay olduğunu belirterek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 01.09.2009-20.07.2011 tarihleri arasındaki döneme ilişkin ecrimisil bedeli olan 150.000,00 TL'nin 01.09.2009 tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, yargılama sırasında verdiği 10.04.2013 tarihli dilekçesinde her yıl için talep edilen ecrimisil miktarının 75.000,00 TL olduğunu açıklamıştır.

Davalı savunmasında 13.10.2008 tarihli sözleşme uyarınca öncelikle bodrum ve zemin katın ihyasını tamamladığını, özel bir anaokulu işletmeye başladığını, binanın ruhsatının yenilenmesi işlemleri yönünden davacının üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmediğini, sözleşmenin süresinin 8 yıl olduğunu, sözleşme koşullarını yerine getirmek için önünde 8 yıl olduğunu, davacının bir zararının olmadığı gibi, davayı

açmakta hukuksal bir yararının da olmadığını, imalât bedelinin 45.990,00 TL'den çok fazla olduğunu, ecrimisil talep koşullarının oluşmadığı gibi istenen bedelin de fahiş olduğunu, belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece ...Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/72 Esas, 2011/145 Karar sayılı dosyasında verilen karar ile davalının, taşınmazın kendisine teslim edilip burada anaokulu işletmeye başladığı halde sözleşmeden kaynaklanan edimini yerine getirmediğinin kesinleşmiş mahkeme kararıyla sabit olduğundan halen tahliye edilmiş olan davalının taşınmazı kullandığı döneme ilişkin olarak 150.000,00 TL ecrimisilden sorumlu tutulması gerektiği kabul edilmiş, davacının 10.04.2013 tarihli dilekçesindeki talebine göre davanın kısmen kabulüne, fazlaya ilişkin istemin reddi ile 01.09.2009 – 01.09.2010 tarihleri arasına ilişkin olarak 75.000,00 TL 02.09.2010 – 20.07.2011 tarihleri arasına ilişkin olarak 66.425,60 TL ecrimisilin teslim tarihi olan 01.09.2009 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Davacı ve davalı arasında 13.10.2008 tarihinde kira karşılığı inşaat yapım sözleşmesi düzenlendiği ihtilafsızdır. Dosya kapsamından davalı yüklenicinin edimini yerine getirmemesi nedeniyle davacı iş sahibi tarafından ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/72 Esas, 2011/145 Karar sayılı dosyasında açılan dava ile 13.10.2008 tarihli sözleşmenin feshi ve yüklenicinin tahliyesinin talep edildiği, mahkemece yapılan yargılama sonucunda, 17.05.2011 tarihinde; davanın kabulü ile, taraflar arasında yapılan 13.10.2008 tarihli sözleşmenin iptaline, davalının dava konusu taşınmazdan tahliyesine, dava konusu taşınmazla ilgili davalıya teslim edilen proje ve belgelerin davacıya iadesine karar verildiği bu kararın Dairemizin 17.10.2012 tarih ve 2012/4784-6515 Esas-Karar sayılı ilamıyla onandığı ve 27.12.2012 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Taraflar arasındaki sözleşme kira karşılığı inşaat yapımından kaynaklandığından tek taraflı irade beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla hukuki sonuçlarını doğurur. Davacı, arsa

sahibi ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/72 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile fesih iradesini açıklamış ve dava dilekçesinin tebliği suretiyle fesih gerçekleşmiştir. Sözleşme geriye etkili olarak feshedilmiş olmakla taraflar sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre aldıklarını geri vermek zorundadır. Davacı iş sahibinin sebepsiz olarak zenginleşmesi, davalı yüklenicinin gerçekleştirdiği imalatla sınırlı olup, kesinleşen ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/72 Esas, 2011/145 Karar sayılı ilamına göre 45.990,00 TL'dir. Yüklenici de fesih sebebiyle dayanağı kalmadığından sözleşme konusu inşaatın yapılacağı alanı iade etmek ve bu alanı iş sahibi kullanmadığı ,davalı yüklenici de herhangi bir bedel ödememek suretiyle kullanarak kazanç sağladığından haksız işgali sonucu ecrimisil ödemek zorundadır. Mahkemece 08.03.1950 gün 22/4 ile 04.06.1958 gün, 15/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile emsal Yargıtay içtihatları gereğince hükme esas alınan raporu veren bilirkişi kurulundan alınacak ek raporla inşaatın teslimi gereken 01.09.2009 tarihinden 20.07.2011 dava tarihine kadar isteyebileceği ecrimisil miktarı hesaplattırılarak bulunacak miktardan yüklenicinin yaptığı imalât bedeli 45.990,00 TL düşüldükten sonra, hüküm altına alınacak miktara davadan önce temerrüt gerçekleşmediğinden dava tarihinden itibaren faiz uygulanmak suretiyle dava sonuçlandırılmalıdır. Açıklanan bu gerekçeye göre eksik incelemeye dayalı kararın temyiz eden davalı yararına bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davalının sair temyiz itirazlarının reddine, 2. bentte açıklanan nedenlerle kararın temyiz eden davalı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 06.04.2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.