

sebeup göstermeksizin sözleşmeyi haksız olarak feshettiklerinden iş-arsa sahibi davacı haksız fesih nedeniyle uğradığı kâr ve bu arada mahrum kaldığı kira kaybını istemesi mümkündür

sebeup göstermeksizin sözleşmeyi haksız olarak feshettiklerinden iş-arsa sahibi davacı haksız fesih nedeniyle uğradığı kâr ve bu arada mahrum kaldığı kira kaybını istemesi mümkündür

15. Hukuk Dairesi

2020/2416 E. , 2020/3093 K

“İçtihat Metni”

Mahkemesi : ... Bölge Adliye Mahkemesi ... Hukuk Dairesi

İlk Derece Mahkemesi : ... Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı olan Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi’nce verilen kararın 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 –

Sözleşmenin haksız olarak feshi sebebiyle uğranılan gelir kaybı alacağının tahsili istemine ilişkindir. İlk derece mahkemesince yapılan yargılama sonucunda ıslahla arttırılan miktar da dikkate alınarak davanın kısmen kabulüne dair

verilen karara karşı taraf vekillerinin yaptığı istinaf başvurusu sonucunda ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nce davacının istinaf başvurusunun reddine, davalıların istinaf başvurusunun kabul edilip ilk derece mahkemesi kararı kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiş, bölge adliye mahkemesi kararı yasal süresinde davacı vekilince temyiz edilmiştir.

23.01.2017 tarihli "protokol" başlıklı sözleşme davacı arsa sahibi ... ile davalı yüklenici ... ve kiracı ... arasında imzalanmıştır. Söz konusu protokol ile yüklenici, arsa sahibine ait taşınmazda sözleşmede belirtilen şekilde inşaat yapıp teslim etmeyi üstlenmiştir. Yüklenici ...'ın yapacağı masrafların kira karşılığı düşüleceği ve borç bittikten sonraki kira miktarı sözleşmede kararlaştırılmıştır. Sözleşmede inşaatın tamamlanıp teslim edilmesi gereken tarih belirtilmediği gibi bölge adliye mahkemesinin kabulünde olduğu gibi iş sahibinin herhangi bir ihtarı da bulunmamaktadır. Davalılar 06.07.2017 tarihli "tutanaktır" başlıklı ve davacıya ulaştığı anlaşılan belge ile sözleşmeyi sebep göstermeksizin feshetmişlerdir.

Taraflar arasındaki ilişki, 6098 sayılı TBK'nın 470 ve devamı maddesinde düzenlenen eser ve eserin tamamlanmasından sonraki dönem için yine aynı kanunun 299 ve devamı maddelerinde düzenlenen kira sözleşmesi ilişkisidir. Davalılar sebep göstermeksizin

sözleşmeyi haksız olarak feshettiklerinden iş-arsa sahibi davacı haksız fesih nedeniyle uğradığı kâr ve bu arada mahrum kaldığı kira kaybını istemesi mümkündür. İstenebilecek miktar da sözleşmede teslim tarihi belirtilmemiş olsa dahi sözleşme fesih edilmemiş olsa idi teslimi gereken tarih ile fesih ve başka bir yüklenici ile sözleşme yapılmış olması sebebiyle teslimde gecikme olmuş ise gecikilen sürede mahrum kalınan kira geliri olacaktır. Sözleşmede teslim süresinin kararlaştırılmamış ve yüklenicinin temerrüde düşürülmemiş olmaları iş sahibinin haksız fesih nedeniyle zararlarını istemesine engel değildir.

Bu durumda bölge adliye mahkemesince ilk derece yargılaması

sırasında keşfe bağılı olarak rapor düzenleyen bilirkişii kurulundan taşınmazın bulunduğı yer, yapılan inşaatın niteliğı, proje ve ilgili belediyeden getirtilen işlem dosyasındaki bilgiler ve inşaatın yapılacağı arsanın mevki ve konumuna göre, sözleşme fesih edilmemiş olsa idi 23.01.2017 tarihli sözleşmede kararlaştırılan inşaatın ne kadarlık sürede tamamlanıp teslim edilebileceğı, sözleşmenin feshinden sonra davacı-iş sahibinin gecikmeksizin makul bir süre içinde başka bir yüklenici ile aynı koşullarda inşaat yapım sözleşmesi imzalamış olması halinde 2. yüklenicinin inşaatı ne kadarlık süre içerisinde bitirip, teslim edeceği (2. yüklenicinin sözleşmesi feshedilen yüklenicilerin yaptığı bazı proje, yapı ruhsatı gibi işlerden de yararlanacağı gözönünde tutularak) ve buna göre fesih sebebiyle davalıların sebep oldukları gecikme süresi ve bu sürede davacının mahrum kaldığı kira gelir kaybı alacağı miktarı konusunda gerekçeli ve denetime elverişli ek rapor alınıp değerlendirilerek, davacı ve davalıların istinaf başvuruları ile ilgili sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlış değerlendirme ile ilk derece mahkemesi kararının kaldırılıp davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile Adana Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi hükmünün davacı yararına BOZULMASINA, ödenenden 5766 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile yapılan değişiklik gereğince Harçlar Kanunu 42/2-d maddesi uyarınca alınması gereken 267,80 TL Yargıtay başvurma harcının mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davacıya iadesine, 6100 sayılı HMK 373. madde hükümleri gözetilerek dosyanın Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi'ne, karardan bir örneğinin ise ilk derece mahkemesine gönderilmesine, 25.11.2020 gününde oybirliğiyle karar verildi.