

Uyuşmazlık, BK'nın 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin kendine özgü bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmış olup, birleştirilen davalarda ifa yerine geçen olumlu zarar talep edilmiş, mahkemece kısmen kabule dair verilen kararın Dairemizce onanması üzerine davacılar vekili tarafından karar düzeltme istenmiştir.

**T.C.
Yargıtay
15. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2011/1467
Karar No:2011/5568
K. Tarihi:3.10.2011**

Davacı Ahmet ile davalı A.Kemal birleşen 2009/2 Esas sayılı

dava davacı İbrahim ile davalı A.Kemal arasındaki davadan dolayı Şarköy Asliye Hukuk Hakimliği'nce verilen 04.03.2009 gün ve 2008/226-2009/123 sayılı hükmü onayan Dairemizin 02.11.2010 gün ve 2009/4802-2010/5959 sayılı ilamı aleyhinde asıl ve birleşen davanın davacıları vekili tarafından karar düzeltilmesi isteğinde bulunulmuş ve karar düzeltme dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü:

Uyuşmazlık, BK'nın 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin kendine özgü bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmış olup, birleştirilen davalarda ifa yerine geçen olumlu zarar talep edilmiş, mahkemece kısmen kabule dair verilen kararın Dairemizce onanması üzerine davacılar vekili tarafından karar düzeltme istenmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, mahkeme kararında belirtilip Yargıtay ilamında benimsenen gerektirici sebeplere göre davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer karar düzeltme itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2- Davacı arsa sahipleri ile davalı yüklenici arasında düzenlenen 03.07.1996 günlü Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı Arsa Satış Vaadi ve İnşaat Sözleşmesine göre taşınmaz üzerine yapılacak A bloktan dört adet, B bloktan ise altı adet daire olmak üzere toplam on adet daire arsa sahiplerine ait olacak, inşaat da sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içinde temel üstü ruhsatı alınıp bunu takip eden otuz ay sonunda anahtar teslimi şeklinde tamamlanacaktır.

İnşaatın son durumu itibariyle arsa sahiplerine ait altı adet daire B bloktan teslim edilmesine rağmen, A blokun hiç yapılmadığı, dolayısıyla dört adet dairenin kendilerine teslim edilmediği, yüklenicinin de bu arada kendi kusuru ile teslimde temerrüde düştüğü anlaşılmaktadır. Nitekim davacı arsa sahipleri de eldeki birleştirilen davalarında BK'nın 106/11. maddesinde yer alan haklarını kullanmak suretiyle kısmi ifayı

beklemekten vazgeçerek teslim edilmeyen toplam dört adet daire yönünden ifa yerine geçen olumlu za-rarlarını istemişlerdir.

Mahkeme yaptığı yargılama sonucunda, davalı yüklenicinin kendi kusuru ile dört adet daireyi davacı arsa sahiplerine teslim etmeyerek temerrüde düştüğü, bu itibarla davacıların kısmi ifadan vazgeçerek ifa yerine geçen olumlu zararlarını istemekte haklı olduklarını kabul etmiş ve davacıların, yüklenicinin sözleşme uyarınca edimini yerine getirmesi gereken tarihe göre oluşan olumlu zararlarını bilirkişi marifetiyle hesaplatarak hüküm altına alınmıştır.

Dava konusu olan olumlu zarar, davacıların ifadaki çıkarı olup, daha açık bir ifadeyle davalı yüklenicinin sözleşme ile yüklendiği edimi tümüyle yerine getirmesi durumunda arsa sahiplerinin elde edeceği çıkarıdır. Belirtilen zarar tutarının belirlenmesinde ise kural olarak yüklenicinin edimini yerine getirmesi gereken tarihteki değerler esas alınır. Ne var ki, somut olaydaki maddi olguların özellikleri soyut olarak sözleşme uyarınca işin teslimi gereken tarihteki değerlere göre zarar hesabı yapılmasına uygun bulunmamaktadır. Gerçekten de BK'nın 106/11. maddesi uyarınca alacaklı arsa sahiplerinin yüklenici borçlunun teslimde temerrüdü nedeniyle akdin icrasından vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararlarını isteyebilmeleri için taraflar arasındaki hukuki ilişkinin geldiği aşamadan yeterince bilgi sahibi olmaları gerekmektedir. Alacaklıların bu hususta bir karar verip ona göre talepte bulunabilmesi için durumu bilmeleri zorunludur. Mevcut olayda da davalı yüklenici önce teslimde temerrüde düşmüş ise de inşaat için belediyesince verilen 28.02.2006 gün ve 86/39 numaralı yeni yapı ruhsatı ile yüklenicinin artık son imar durumuna göre sözleşmeye göre kararlaştırılan şekliyle inşaatı yapamayacağı anlaşılır hale gelmiş ve hukuki durumu belirginlik kazanmıştır. Nitekim bu husus yüklenicinin yanıt dilekçesinde de beyan edilmiştir. Davacı arsa sahiplerinin de artık belirtilen ruhsat tarihi itibarıyla inşaatın akıbeti hakkında bilgi sahibi oldukları ortadadır. 0 halde dosya

kapsamının özelliğine göre davacıların olumlu zararlarının Şubat/2006 tarihi itibarıyla hesaplanması hakkaniyete uygun olacaktır. Bunun yanında Yargıtay'ın yerleşik içtihatları uyarınca arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri yararına kendilerine teslim edilmeyen bağımsız bölüm alacakları nedeniyle ifa yerine geçen olumlu zarara hükmedildiğinde bu bölümlerin arsa paylarının da iptali ve yüklenici adına tescili gerekmekte ise de mahkemece dava konusu bağımsız bölümlerin arsa bedellerinin davacı alacağından mahsubu ile sonuca gidilmiş ve bu husus temyiz itirazına konu yapılmayarak usuli müktesep hak oluşturmuştur.

Sonuç itibarıyla mahkemece yapılması gereken iş; davacılara ait dört dairenin Şubat/2006'daki bitmiş haliyle serbest piyasa rayiçleri üzerinden değerlerinin hesaplanarak bundan aynı tarih itibarıyla belirlenecek dairelerin arsa değerlerinin mahsubu ile kalan bedelin hüküm altına alınması olmalıdır.

Değınilen hususlar nazara alınmadan verilen usul ve yasaya aykırı mahkeme kararının Dairemizce onanması doğru olmamış, belirtilen sebeplerle davacılar vekilinin karar düzeltme istemleri yerinde görülmüştür.

Sonuç: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacılar vekilinin diğer karar düzeltme itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca kabulü ile Dairemizin 02.11.2010 gün ve 2009/4802 E., 2010/5959 K. sayılı onama ilamının kaldırılarak mahkeme kararının (BOZULMASINA), fazla alınan temyiz ve ödediği karar düzeltme peşin harçlarının istek halinde karar düzeltme isteyen davacılara geri verilmesine, 03.10.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi.