

yüklenicinin açtığı ve asıl dava haline gelen davanın açıldığı tarih itibariyle yapı ruhsatının alınması ile birlikte inşaat yapımı için gereken sözleşme tarihinden itibaren *süre geçmediği yüklenici süresinden önce dahi olsa inşaatı tamamlayıp teslim ettiğini kanıtlayamadığı ve yüklenici lehine gecikme tazminatı niteliğinde kira kaybı ile kazanç kaybını talep etme koşulları oluşmadığından, davacı yüklenicinin gecikme tazminatı ve kazanç kaybı taleplerinin reddi yerine

kısmen kabulüne karar verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun görülmüştür

15. Hukuk Dairesi

2019/3874 E. , 2020/1905 K.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı bozmaya uyularak hükmün temyizden tetkiki taraf vekili istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Asıl ve birleşen dava arsa payı karşılığında inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanmış olup, asıl dava sözleşmesinin feshi, yüklenici tarafından arsa sahibi aleyhine açılıp birleşen dava sözleşmesinin aynen ifası, yapı ruhsatı alınması için yetki verilmesi, tapu iptali ve tescil ile gecikme tazminatı ve dairelerin zamanında satılamaması nedeniyle maddi tazminat istemine ilişkindir.

Yargıtay bozmasından sonra, sözleşmenin feshine ilişkin asıl davanın tefrik edilerek mahkemenin ayrı bir esasına kaydedilip yargılamanın yürütülmesi nedeniyle birleşen dava, asıl dava haline gelmiştir.

Yüklenicinin arsa sahibi aleyhine açıp birleştirilip bilahere fesih davasının tefriki nedeniyle asıl dava haline gelen davanın bozmadan sonra yapılan yargılaması sonucunda tazminat ve yapı ruhsat almak üzere izin ve yetki verilmesi isteminin kısmen kabulüne, tapu iptali ve tescil isteminin reddine dair verilen karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle, yüklenici şirketin arsa sahibi aleyhine açtığı birleştirilip bilahere fesih davanın tefriki nedeniyle asıl dava haline gelen ...Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2007/249 Esas, 2008/14 Karar sayılı dosyasındaki davanın dava tarihi 06.07.2007 olup karar başlığında 11.04.2013 olarak yazılmış olmasının maddi hataya dayalı ve mahallinde düzeltilmesinin mümkün olduğunun anlaşılmasına ve yapı ruhsatının alınmamış olması sebebiyle tapu iptali ve tescil isteminin reddinde isabetsizlik bulunmamasına göre davacı yüklenicinin tüm, davalı arsa sahibi mirasçılarının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2-Arsa sahibinin yüklenici aleyhine açtığı ve Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin bozma ilamından sonra tefrik edilerek ...Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/87 Esasını alan dava dosyasındaki taraflar arasında imzalanan düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi talebi 10.04.2013 gün 2013/185 Karar sayılı kararla reddedilmiş ve arsa sahibinin temyizi üzerine Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 22.11.2013 gün 2013/5041 Esas, 2013/7361 Karar sayılı ilamı ile onanarak ve karar düzeltme yoluna gidilmeksizin kesinleşmiştir.

Yüklenici şirket ile dahili davalıların murisi ... arasında ...Noterliği'nde imzalanan 23.09.2004 gün 4298 yevmiye nolu düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre inşaatın tamamlanıp teslimi süresi yapı (inşaat) ruhsatı alınmasından itibaren üç yıldır. Hükme esas alınan 28.06.2016 havale tarihli bilirkişi kurulu raporuna göre projelerin çizilip yapı ruhsatı almak için geçmesi gereken makul süre 3 aydır. 23.09.2004 sözleşme tarihine göre 3 aylık proje ve ruhsat alım süresi 3 yıllık teslimi gereken süreye eklendiğinde yüklenicinin inşaatı tamamlayıp teslim etme süresi 23.12.2007 tarihinde dolmaktadır. Teslim süresi bitmeden ve inşaat yapımı tamamlanmadan yüklenicinin kendisine kalan bağımsız bölümleri kiraya vererek ya da kullanmak suretiyle kazanç sağlaması ve

sözleşme ilişkisi halen devam ettiğinden yüklenicinin maliyet ile dava tarihindeki satış bedeli arasındaki fark şeklinde hesaplanan kâr kaybını istemesi mümkün değildir.

Bu durumda, yüklenicinin açtığı ve asıl dava haline gelen davanın açıldığı 06.07.2007 tarihi itibarıyla yapı ruhsatının alınması ile birlikte inşaat yapımı için gereken sözleşme tarihinden itibaren 3 yıl 3 aylık süre geçmediği, yüklenici süresinden önce dahi olsa inşaatı tamamlayıp teslim ettiğini kanıtlayamadığı ve yüklenici lehine gecikme tazminatı niteliğinde kira kaybı ile kazanç kaybını talep etme koşulları oluşmadığından, davacı yüklenicinin gecikme tazminatı ve kazanç kaybı taleplerinin reddi yerine kısmen kabulüne karar verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun görülmüştür.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle yüklenicinin tüm, arsa sahibi mirasçılarının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca kabulü ile hükmün davalı arsa sahibi mirasçıları yararına **BOZULMASINA**, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, ödenenden 5766 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile yapılan değişiklik gereğince Harçlar Kanunu 42/2-d maddesi uyarınca alınması gereken 218,00 TL Yargıtay başvurma harcının mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davalılara iadesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 29.06.2020 gününde oybirliğiyle karar verildi.