

# **Yüklenicinin sözleşmede yer verilmemekle birlikte, Kanunen zorunlu olarak uyması gereken kurallara uymaması (ruhsatsız yapı) sözleşme fesihî**

## **Karar Özeti**

Kararda, mevcut inşaat ruhsatsız olduğundan kaçaktır, işinin ehli yüklenicinin ruhsatsız olarak işe başlayarak inşaatı kaçak yapması dahi başlı başına fesih sebebidir.

## **Karar**

**-KARAR-**

## **Yargıtay 15.HD**

**1. No:2003/6105**

**2. No: 2003/2679**

**T:18.12.2003**

Arsa sahibi olan davacılar ile davalı yüklenici arasında arsa payı devri karşılığı yapılan değişik tarihli adi yazılı sözleşmeler vardır. Ne var ki, adi yazılı bu sözleşmeler yükleniciye tapu devri suretiyle geçerli hale gelmiştir. Bu hali ile davacılar ile davalı yüklenici arasındaki arsa payı devri karşılığı sözleşmelerin bulunduğu gerçek tir. Davalı yüklenicinin sözleşme konusu işin yapımını kooperatife devretmesi varolan sözleşmelerin geçerli liğini ortadan kaldırmayacağı gibi davacıların sözleşme uygulamasından kaynaklanan haklarını da etkilemez. Yukarıda sözü edilen

sözleşmelere göre eserin teslim süresi 4 yıl, bilirkişice saptanan seviye ise %20'dir. Teslim süresi geçmiş olmasına rağmen eser teslim edilmemiş oldu ğundan yüklenici davalı borçlu temerrüdüne düşmüştür. Arsa sahipleri, BK.nun 106-108 maddelerine dayanarak seçimlik hakkını akdin feshi doğrultusunda kullanabile ceğinden fesih istemi ve işin tasfiyesi de gerekeceğinden tasfiyenin doğal sonucu olarak davalılar üzerinde sözleş meyle geçen kayıtlar varsa bunların arsa sahibi davacılar adına tescili gerekir. Kaldı ki, bilirkişi raporunda saptandığı şekilde **mevcut inşaat ruhsatsız olduğundan kaçaktır, işinin ehli yüklenicinin ruhsatsız olarak işe başlayarak inşaatı kaçak yapması dahi başlı başına fesih sebebidir.** Bütün bu yönler bir yana bırakılarak somut olayın ve delillerin yanlış değerlendirilmesi sonucu davanın yazılı bazı gerekçelerle reddi doğru olmadığından karar bozulmalıdır.

#### Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın davalılar yararına (BOZULMASINA), ödedikleri temyiz peşin harcının istekleri halinde temyiz eden davacılara geri veril mesine, 18.12.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi