

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi – Sözleşmenin Feshi

T.C. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E: 2005/7593 K:2007/ 187 T: 18.01.2007 * Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi * Fesih * Rayiç Bedel.

OZET : Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kural olarak mahkeme kararı ile feshedilebilir. Bunun istisnası, taraf iradelerinin fesih konusunda birleşmesidir. Taraf iradelerinin fesih konusunda birleştiği tarihteki mahalli piyasa rayiçlerine göre, yüklenicinin imar ve projeye uygun yaptığı iş bedelinin hesaplanması gerekir. (818 s. BK m 356 vd)

DAVA: Mahalli mahkemesinden verilen hükmün temyizen tetkiki taraf vekillerince istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü.

KARAR: Dava sözleşmenin haklı olarak feshedildiğinin tespiti , elatmanın önlenmesi, cezai şartın tahsili , birleşen dava iş bedelinin tahsili istemleri ile açılmış mahkemece verilen karar , taraf vekillerince temyiz edilmistir. 1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle 29.03.2001 tarihli ek sözleşmenin ek madde 21'deki düzenleme dikkate alındığında, davacılar yararın a cezai şartın karar altına alınmasında bir isabetsizlik bulunmamasına göre yüklenicilerin tüm arsa sahiplerinin aşağıda ki bendin kapsamı dışındaki temyiz itirazlarının reddi gerekmistir. 2-Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kural olarak mahkeme kararı ile feshedilebilir. Bunun istisnası , taraf iradelerinin fesih konusunda birleşmesidir. Arsa sahipleri 15.10.2002 tarihli ihtarname ile kat karşılığı inşaat sözleşmesini fesh ettiklerini yüklenicilere bildirmişlerdir. Yüklenici şirket de 27.03.2003 tarihinde yaptığı işlerin bedellerinin tahsili için birleşen davayı açmakla feshi benimsemistir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi durumunda, yüklenicinin

yaptığı işin bedelinin feshin kesinleştiği tarih itibariyle hesaplanması gerekir. Taraf iradeleri fesih konusunda 2003 yılında birleştiğine göre, yüklenicinin iş bedelinin 2003 yılı mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplanması zorunludur. Yüklenici, ancak imara ve projeye uygun olarak yaptığı, diğer bir ifade ile yasal olan işin bedeline hak kazanabilir. Dosyadaki bilirkişi raporlarında, yapılan imalatın imar durumuna ve projeye uygun olup olmadığı konusunda bir açıklama bulunmamaktadır. İş bedeli hesapları da 2003 yılı mahalli piyasa rayiçleri dikkate alınarak yapılmamıştır. Mahkemece belirtilen kurallara uygun olmayan rapora göre birleşen dava hakkında bir karar verilmesi doğru olmamıştır. Yapılacak iş , bilirkişiden ek rapor alınarak yüklenici şirket tarafından yapılan inşaatın imar durumuna ve projesine uygun olup olmadığının belirlenmesinden , bu nitelikteki yasal inşaatın 2003 yılı mahalli piyasa rayiçlerine göre değerinin hesaplattırılmasından , sonuca göre değerlendirme yapıp birleşen dava hakkında bir karar oluşturulmasından ibarettir. Kararın bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.

SONUC: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle yüklenicilerin tüm, arsa sahiplerinin sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bent uyarınca kararın davacılar ve birleşen davanın davalıları arsa sahipleri yararına (BOZULMASINA), ödedikleri temyiz peşin harcın istek halinde temyiz eden davacı -k.davalılara geri verilmesine, 18.01.2007 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.