

yüklenicinin bıraktığı %4 oranındaki noksanlığın paraya dönüştürülerek tamamlanmasının da arsa sahibi açısından tahammül edilebilir boyutta olduğunun kabulü

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 22.06.2005 T., Esas: 2004/6534, Karar: 2005/3755: “...mahkemece mahallinde 28.04.2000 tarihinde keşif yapılmış, keşif sonucu alınan 10.05.2000 tarihli bilirkişi raporunda, binanın tamamlanma oranının %96, yapılmayan işlerin %4 olduğu belirtilmiştir. Şu halde yüklenicinin edimini tam olarak yerine getirdiğinden sözedilemez. Ne var ki, **yüklenicinin bıraktığı %4 oranındaki noksanlığın paraya dönüştürülerek tamamlanmasının da arsa sahibi açısından tahammül edilebilir boyutta olduğunun kabulü gerekir** ...”

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 07.11.2001 T., Esas: 2001/14-957, Karar: 2001/814: “...Yüklenici 4 parseldeki inşaatı %77; 5 parseldeki inşaatı ise %47 oranında tamamladıktan sonra işi bırakmıştır. ... yüklenicinin kendisine devredilen paya hak kazanabilmesi için edimini yerine getirmesi gerekir. Edimi ise binayı imal ve teslimdir. Yüklenici edimini yerine getirmediği takdirde arsa sahibine sözleşmenin feshi ve tapunun iptalini isteyebilme hakkı doğar...

... Yüklenicinin arsa sahiplerine karşı sözleşmeden doğan edimlerini tümü ile yerine getirmediği ve eksik bırakılan işlerin de **tahammül edilebilir oranda olmadığı** dosya kapsamından anlaşılmaktadır...”

Müteahhit, ikame ettiği dava devam ederken inşaatı tamamlamış olabilir. Bu hâlde; her dava, ikame edildiği tarihteki şartlara göre değerlendirileceğinden; davanın ikamesine sebebiyet vermemiş olan arsa sahipleri, yargılama harç ve giderlerinden sorumlu tutulamayacaklardır.

Arsa sahibi, inşaatı eksik ve kusurlarıyla birlikte kabul ediyorsa bu durumda mahkemenin, müteahhidin ikame ettiği davada birlikte ifa kuralını uygulayarak taraflar arasındaki hukukî ilişkiyi tasfiyesi söz konusu olamaz. Çünkü bu tür davalarda re'sen araştırma ilkesi mevzu bahis değildir.