

Açılan davadaki işlemlerin içinde davacı yüklenicinin yaptığı inşaat bedelinin tahsili talebi bulunduğu da düşünülerek mahkemece yapılması gereken iş; yüklenici tarafından yapılan işlerin bedelini hesaplatmak, daha önce yükleniciye geçirilen arsa tapuları varsa bunların arsa sahiplerine iadesi koşuluyla fesih tasfiyesine göre bulunacak bu bedeli hüküm altına almak

Yanlar arasındaki uyuşmazlık eser sözleşmelerinin bir türü olan arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Tarafların 6.1.1993 günlü biçimine uygun düzenlenen sözleşme içeriğinde çekişmeleri bulunmamaktadır. Sözleşmenin 2. maddesi uyarınca inşaatlar 9 ayrı parsel üzerine yapılacaktır. Görülüyor ki paylaşım şekli ne olursa olsun sözleşme konusu bir bütündür. Esasen karşılıklı edimleri içeren eser sözleşmelerinde -kural olarak- kısmi ifanın kabulü olanaksızdır. Diğer yandan, eser sözleşmelerinin yıllara yayılma özelliği sebebiyle tarafların karşılıklı olarak güven

duymaları asıldır. Bundan dolayıdır ki, taraflar sözleşmenin ifa süresinde birbirlerine güven duymalı, yekdiğerini hayal kırıklığına uğratmamalıdır. Bu açıklamalardan sonra somut olaya dönüldüğünde; eserin teslim süresi dolmasına rağmen ancak belli bir seviyeye getirildiğı, yapımı kararlaştırılan bağımsız bölümlerin bir bütün olarak tamamlanmadığı, hatta bazı parseller üzerine kaçak inşaat yapılması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Hakkındaki yasaya muhalefet suçundan arsa sahibi olan davalılar hakkında da kamu davası açıldığı görülmektedir. Sözleşme arsa sahiplerince 1.11.1999 tarihinde feshedilmiş, davacı yüklenici 24.4.2000 tarihinde açtığı bu davada feshe karşı çıkmayarak ileriye etkili feshin tasfiye ile ilgili istemler ileri sürmüştür. Eser sözleşmesinin iş sahibi tarafından feshedildiğı anda kusuruyla borçlu temerrüdüne düşen yüklenicinin, inşaatı tamamladığı kısmın getirildiğı seviye ve olayın özelliğinin haklı gösterdiği durumlarda Medeni Kanun'un 2. maddesindeki dürüst davranma kuralı doğrultusunda sözleşmenin ileriye etkili feshi olanağı varsa da bunun için öncelikle ve özellikle yüklenicinin yapıyı tamamladığı kısmın sözleşme konusunun bütününe göre getirildiğı seviyeye bakmak lazımdır. Zira, ileriye etkili fesihte öne çıkan düşünce yükleniciyi korumak, inşaatları getirdiğı seviyeye göre sembolik bir para ile feshin sonuçlarından zarar görmesinin önüne geçmektir. Bilirkişi raporlarına bakılırsa, yüklenicinin arsa sahiplerine ait parseller üzerinde yaptığı inşaatın seviyesi ancak %86'dır. Sözleşme konusunun bütününe göre bu fiziki seviyenin çok daha düşük olacağı açık-seçiktir. O halde, olayda borçlu temerrüdüne düşen yüklenicinin yapmayı tamamladığı kısmın kapsamına göre ileriye etkili feshin sonuçlarından yararlanma olanağı yoktur. Başka bir anlatımla, yüklenicinin tasfiyenin ileriye etkili fesih hükümlerine göre yapılması istemi kabul edilemez. O halde, genel kurala dönülerek sözleşmenin arsa sahipleri tarafından feshi halinde uygulanması zorunlu BK.'nın 106-108 maddeleri hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerekir. Açılan davadaki işlemlerin içinde davacı yüklenicinin yaptığı inşaat bedelinin tahsili talebi bulunduğu da düşünülerek

mahkemece yapılması gereken iş; yüklenici tarafından yapılan işlerin bedelini hesaplatmak, daha önce yükleniciye geçirilen arsa tapuları varsa bunların arsa sahiplerine iadesi koşuluyla fesih tasfiyesine göre bulunacak bu bedeli hüküm altına almak tan ibarettir **(15. HD. 10.3.2004, 4328/1320)**.