

sözleşme ile mülkiyeti davalı adına olan gayrimenkuller üzerine iş merkezi yapıp 15 yıl boyunca işletip 15 yılın sonunda davalı idareye teslimi işini üstlendiklerini sözleşmede 15 yıllık sürenin altı ayının inşaatla başlamak için alınacak ruhsat süresi ve yer teslimi, teslimden sonra 20 aylık inşaat süresi kalan 12 yıl 10 aylık sürenin ise işletme süresi olarak öngörüldüğünü, ancak davalıdan kaynaklanan nedenlerle inşaatla kararlaştırılan tarihte başlayamadıklarını,

bitiminden sonrada yine davalıdan kaynaklanan nedenlerle belediye tarafından iskan ruhsatı verilmediğini, sonuçta sözleşmede öngörülen 15 yıllık sürenin 1/3'ünden fazlasının geçtiğini, harcanan bedel ve ödenen kira bedellerinin bu aşamadan sonra zararlarını karşılamayacağını belirterek fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak dava değerini * TL olarak göstermek suretiyle taraflar arasındaki kira sözleşmesinin tek taraflı feshedildiğinin tespitine

ödenen kira bedellerinin ve diğer masraflarının ödeme tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile davalıdan tahsiline karar verilmesi talepli dava kararı

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

Esas No:2017/1287

Karar No:2017/3826

K. Tarihi:7.11.2017

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı bozmaya uyularak verilen hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiş, davalı-birleşen dosya davacısı vekili tarafından duruşma istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı-birleşen dosya davalısı vekili Avukat ... ile davalı-birleşen dosya davacısı vekili Avukat ... geldi. Temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra, eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmâl edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Asıl ve birleşen davalar, eser sözleşmesinden kaynaklanan alacak talebine ilişkin olup mahkemece asıl davanın kabulüne,

birleşen davanın reddine dair verilen karar, taraflarca temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, mahkemece uyulan bozma ilamı gereğince inceleme yapıp hüküm verilmiş olmasına delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı birleşen dosya davalısının tüm, davalı birleşen dosya davacısının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Davacı davasında 31.12.2003 tarihli sözleşme ile mülkiyeti davalı adına olan gayrimenkuller üzerine iş merkezi yapıp 15 yıl boyunca işletip 15 yılın sonunda davalı idareye teslimi işini üstlendiklerini, sözleşmede 15 yıllık sürenin altı ayının inşaaata başlamak için alınacak ruhsat süresi ve yer teslimi, teslimden sonra 20 aylık inşaat süresi kalan 12 yıl 10 aylık sürenin ise işletme süresi olarak öngörüldüğünü, ancak davalıdan kaynaklanan nedenlerle inşaaata kararlaştırılan tarihte başlayamadıklarını, bitiminden sonrada yine davalıdan kaynaklanan nedenlerle belediye tarafından iskan ruhsatı verilmediğini, sonuçta sözleşmede öngörülen 15 yıllık sürenin 1/3'ünden fazlasının geçtiğini, harcanan bedel ve

ödenen kira bedellerinin bu aşamadan sonra zararlarını karşılamayacağını belirterek fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak dava değerini 10.000,00 TL olarak göstermek suretiyle taraflar arasındaki

kira sözleşmesinin tek taraflı feshedildiğinin tespitine, ödenen kira bedellerinin ve diğer masraflarının ödeme tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı savunmasında sözleşme konusu yerin ihale sonucu davacının teklifi uygun görülerek davacıya teslim edildiğini, herhangi bir kusurlarının bulunmadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece 24.11.2010 tarihinde verilen karar ile davanın reddine karar verilmiş, bu kararın davacı tarafından temyizi üzerine Dairemizin 2011/2097 Esas 2012/2982 Karar 03.05.2012 tarihli ilâmıyla bozulmasına karar verilmiş, bozma ilâmından sonra davacı ... davadaki talebini ıslah ederek 2.246.288,00

TL'ye çıkarmış, davalı ... ise birleşen dosyada ... aleyhine açtığı davasında dava değerini 10.000,00 TL olarak göstermek suretiyle fazlaya ilişkin talep ve dava haklarının saklı kalması kaydıyla sözleşmenin ... tarafından haksız feshedildiğinin tespiti ile haksız fesih nedeniyle uğradıkları müspet zararların tespit edilerek sözleşme tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalı ...'nden tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda bu kez ... tarafından açılan asıl davanın kabulü ile 10.000,00 TL'nin dava tarihi olan 11.03.2009 tarihinden itibaren; geriye kalan 2.236.288,00 TL'nin ise ıslah tarihi olan 03.02.2016 tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya ödenmesine, ... tarafından açılan birleşen davanın reddine karar verilmiştir.

Bilindiği üzere İçtihadı Birleştirme Kararları bağlayıcı olup resen dikkate alınması gerekmektedir. 04.02.1948 gün ve 1994/10 Esas 1948/3 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile bu kararın değiştirilmesine gerek olmadığına dair 06.05.2016 tarih ve 2015/1-2016/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca; bir yargılama işlemi olan ıslah, soruşturma ve yargılama bitinceye kadar yapılması mümkün olup, karar, temyiz incelemesi sonucunda bozulduktan sonra artık ıslah yapılamayacağından mahkemece ... tarafından açılan asıl davada ıslahla artırılan miktarın reddi ile 10.000,00 TL üzerinden davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken içtihadı birleştirme kararı gözden kaçırılarak ıslah ile arttırılan miktara da hükmedilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacı-birleşen dosya davalısının tüm, davalı-birleşen dosya davacısının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bentte açıklanan nedenlerle kararın temyiz eden davalı birleşen dosya davalısı yararına **BOZULMASINA**,

aşağıda yazılı bakiye 2,20 TL temyiz ilam harcının temyiz eden davacı-birleşen dosya davalısından alınmasına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalı-birleşen dosya

davacısına geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 07.11.2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.