

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmakta olup, mahkemece yapılan yargılama sonunda taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne dair verilen kararın, davalı vekilince temyizi

15. Hukuk Dairesi

2018/1775 E. , 2018/2621 K.

.

“İçtihat Metni”

Davacı ... ile davalı arasındaki davadan dolayı ... 2. Asliye Hukuk Hakimliğince verilen 05.07.2013 gün ve 2010/669-2013/326 sayılı hükmü bozan 23. Hukuk Dairesi'nin 02.11.2017 gün ve 2016/8992-2017/3039 sayılı ilâmı aleyhinde davacı vekili tarafından karar düzeltilmesi isteğinde bulunulmuş ve karar düzeltme dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmakta olup, mahkemece yapılan yargılama sonunda taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne dair verilen kararın, davalı vekilince temyizi üzerine 23. Hukuk Dairesinin 02.11.2017 gün 2016/8992 Esas, 2017/3039 Karar sayılı bozma ilâmına karşı davacı vekilince yasal süresi içinde karar düzeltme talebinde

bulunulmuştur. Davacı arsa sahibi, davalı ise yüklenicidir. Davacı arsa sahibi, taraflar arasında imzalanan ... 2. Noterliği 07.01.2010 tarih ve 292 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 1. maddesinde arsa sahibine verilecek dairelerin en az 100 m2 olacağına kararlaştırılmasına rağmen davalı yüklenicinin daireleri 85 m2 olarak inşa ettiğini, bu nedenle zarara uğradığını iddia etmiş; davalı yüklenici ise, inşaat yapı ruhsatının davacı tarafından belediyeye sunulduğunu, davacının proje aşamasında bu duruma itiraz etmeyerek kabul ettiğini belirterek davanın reddini talep etmiş; mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda dairelerin küçük yapıldığı anlaşılmakla davanın taleple bağlı kalınarak kabulüne karar verilmiş, söz konusu kararın davalı yüklenici tarafından temyiz edilmesi sonucunda 23. Hukuk Dairesi'nin yukarıda esas ve karar numaralı ilamı ile yapı ruhsatının arsa sahibinin vekili Mücahit Büyükbaş tarafından imzalandığı, böylelikle sözleşmenin tadil edildiği, davanın bu nedenle reddi gerektiği gerekçesiyle bozulduğu anlaşılmıştır.

Taraflar arasında akdedilen 07.01.2010 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin 1. ve 5. maddelerinde arsa sahibine ait dairelerin en az 100 m2 olarak yapılacağı, 2. maddesinde projelerin imar durumuna göre yüklenici tarafından hazırlanacağı düzenlenmiştir. Her ne kadar yapı ruhsatı aşamasında sözü edilen belgeler davacı arsa sahibi vekili tarafından imzalanmış ise de, yapı ruhsatı alma ve projeleri yapma yükümlülüğü sözleşmenin açık hükmü karşısında davalı yükleniciye ait olup, bu işlemlere davacı arsa sahibine vekâleten imza atan kişiye verilen vekaletnamede m2 düşüklüğünü onaylama hususunda açık bir yetki verilmediğinden davalı yüklenici eksik metrekare daire inşa etmesinden sorumludur. Ne var ki; yargılama aşamasında alınan bilirkişi raporunda davacı arsa sahibine isabet eden

dairelerin imar mevzuatı uyarınca 100 m2 olarak inşa edilip edilemeyeceği hususu tartışılmadığı gibi, dairelerin küçük yapılmasından kaynaklanan değer farkı alacağının da kamu ihalelerinde uygulanan... Bakanlığı Yapı Yaklaşık Maliyetlerine göre hesaplanması da doğru olmamıştır.

0 halde mahkemece yapılacak iş; ilgili belediyesinden belediye işlem dosyasının da getirtilerek bilirkişi kurulundan söz konusu taşınmazda 100m2 daire yapılıp yapılamayacağı konusunda inceleme yaptırılması, eksik metrekare değerinin mahalli piyasa rayiçlerine göre hesaplattırılması için ek rapor almak, bozma öncesi raporda hesaplanan tutarı geçmemek suretiyle davalı yüklenicinin kazanılmış hak ilkesinin de gözetilmesinden ibaret olmalıdır.

Yerel mahkeme kararının bu gerekçeyle bozulması gerekirken, farklı gerekçeyle bozulduğu bu kez yapılan incelemede anlaşıldığından karar düzeltme talebinin kabulü ile Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin bozma ilâmının kaldırılarak açıklanan gerekçeyle bozulmasına karar verilmesi gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacının karar düzeltme taleplerinin kabulü ile 23. Hukuk Dairesi'nin 02.11.2017 gün 2016/8992 Esas, 2017/3039 Karar sayılı bozma ilâmının kaldırılarak yerel mahkeme hükmünün değişik bu gerekçeyle **BOZULMASINA**, ödediği karar düzeltme peşin harcının istek halinde karar düzeltme isteyen davacıya geri verilmesine, 21.06.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.