

**Davacı arsa sahibi vekili,
tarafklar arasındaki arsa payı
karşılığı inşaat sözleşmesi
gereğı bağımsız bölümlerin
süresinde teslim edilmediğini
ve binanın ortak yerlerinde
bir çok eksik ve ayıplı işler
ile imar ve projeye
aykırılıkların bulunduğunu,
1. bloktaki 4 ve 5 nolu
dairelerin iki ayrı daire
olması gerekirken tek daire
olarak yapıldığını,
yaptırılan tespit sonucu
alınan rapora göre
dairelerdeki projeye
aykırılıkların,
farklılıkların giderilmesi ve**

eksiklerin tamamlanması için gereken 33.500,00 TL'den davacı hissesine 11.166,00 TL düştüğünü, dava tarihi itibarıyla 11 aylık kira kaybının ise 27.499,00 TL olduğunu, 695,00 TL tespit masrafı yapıldığını ileri sürerek, toplam 39.360,00 TL'nin yasal faiziyle birlikte müştereken ve müteselsilen davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir. ... Davacı vekili, açtığı bu dava ile, imara aykırılık ve eksiklerin tamamlanması için gereken 33.500,00 TL'den davacının

hissesine düşen 11.166,00 TL, dava tarihi itibarıyla 11 aylık kira kaybı 27.499,00 TL ve tespit masrafı 695,00 TL olmak üzere toplam 39.360,00 TL'nin tahsilini istemiş, mahkemece tespit raporuna atıfta bulunmak suretiyle 33.500,00 TL üzerinden davanın kabulüne karar verilmiştir. Oysa tespit raporunda belirtilen 33.500,00 TL sadece binadaki eksik ve imara aykırılıkların bedeli olup, davacının hissesi göz önüne alındığında bu miktarın 1/3'ünün davacı tarafından talep edildiği

gibi, raporda davacı hissesine düşen 7 aylık kira tazminatının da ayırca hesaplandığı anlaşılmaktadır. Davacı vekili, dava dilekçesinde açıkça dava tarihine kadar 11 aylık 27.499,00 TL kira tazminatı talebinde bulunduğu halde, bu hususta olumlu veya olumsuz bir karar verilmeyerek HMK'nın 297. maddesine aykırı karar verilmesi hatalı olmuştur. Mahkemece, davacının kira tazminatına ilişkin talebinin de değerlendirilerek, sonucuna göre bir karar verilmesi

gerekirken, eksik inceleme ve hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır. Hükmün bu nedenle bozulması gerekirken, bu husus sehven gözden kaçırılarak yalnızca eksik ve imara aykırı işlerin giderilme bedeli yönünden bozulmasına karar verildiği anlaşıldığından, davacı vekilinin karar düzeltme isteğinin kabulü ile, Dairemizin bozma kararına ilave olarak, mahkeme kararının değişik bu gerekçeyle de bozulması gerekmiştir. ...

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/2980

Karar No:2015/8566

K. Tarihi:29.12.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasında görülen tazminat davası sonucunda verilen hükmün bozulmasına ilişkin Dairemizin 15.09.2014 gün ve 1379 Esas, 5612 Karar sayılı ilamının karar düzeltme yoluyla incelenmesi davacı vekilince istenilmekle, dosya incelendi, gereği görüldü.

– KARAR –

Davacı arsa sahibi vekili, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği bağımsız bölümlerin süresinde teslim edilmediğini ve binanın ortak yerlerinde bir çok eksik ve ayıplı işler ile imar ve projeye aykırılıkların bulunduğunu, 1. bloktaki 4 ve 5 nolu dairelerin iki ayrı daire olması gerekirken tek daire olarak yapıldığını, yaptırılan tespit sonucu alınan rapora göre dairelerdeki projeye aykırılıkların, farklılıkların giderilmesi ve eksiklerin tamamlanması için gereken 33.500,00 TL'den davacı hissesine 11.166,00 TL düştüğünü, dava tarihi itibarıyla 11 aylık kira kaybının ise 27.499,00 TL olduğunu, 695,00 TL tespit masrafı yapıldığını ileri sürerek, toplam 39.360,00 TL'nin yasal faiziyle birlikte müştereken ve müteselsilen davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı yükleniciler vekili, davacının dava açmakta hukuki menfaati bulunmadığını, tespit bilirkişisinin ehil olmadığını, projeye aykırılıklardan giderilemeyenlerin talep edilebileceğini, arsanın 143/334 hissesinin müvekkileri tarafından encümen kararı ile satın alındığını, davacıların

bazı dairelerin satışı için onay mahiyetinde pay devri yaptığını savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre,... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2011/140 D.İş sayılı dosyasında uzman inşaat mühendisince düzenlenen raporda davacıların iddialarına göre tüm eksiklikler ve bedellerin kalem kalem hesaplandığı 15.11.2011 tarihli raporda, gerek binadaki ayıp, kusurlu ve imar dışı ilave daire de kaldırılarak projesine uygun hale getirilmesi ve gerekse dairelerdeki eksiklerin ve farklılıkların giderilmesi için geçerli piyasa rayiçleri üzerinden sarf belgeleri ve faturalar esas olmak üzere toplam değer global olarak 33.500,00 TL olduğu, taraflara tebliğ edilmesine rağmen süresinde davalılarca rapora itiraz edilmediğinden mahkemece bu rapordaki değerlendirme esas alınmak suretiyle bu miktar üzerinden davanın kabulü gerektiği gerekçesiyle, açılan davanın 33.500,00 TL üzerinden kısmen kabulüne , bu miktarın dava tarihinden tahsil tarihine kadar işleyecek yasal faiziyle birlikte davalılardan müştereken müteselsilen tahsiline, fazlaya ilişkin istemin reddine karar verilmiştir.

Kararı, davalılar vekili temyiz etmiştir.

Dairemizin 15.09.2014 gün ve 2014/1379 Esas 2014/5612 Karar sayılı ilamı ile, tespit raporunda eksik ve ayıplı işler bedelinden davacı hissesine 11.166,00 TL isabet ettiği belirtilerek, bu miktar eksik ve ayıplı işler bedeli olarak dava edilmiş olmasına rağmen, mahkemece bu miktar aşılarak... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2011/140 D.İş sayılı dosyasında düzenlenen bilirkişi raporunda eksik ve ayıplı işler bedeli olarak belirlenen 33.500,00 TL'nin tahsiline karar verilmesinin HMK'nın 26. maddesindeki taleple bağlılık ilkesine aykırı olduğu gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Bu kez, davacı arsa sahibi ... vekili karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan projeye aykırılık ve eksiklerin giderilmesi bedeli ile kira

tazminatının tahsili istemlerine iliskindir.

Taraflar arasında dzenlenen 23.10.2009 tarihli dzenleme seklinde arsa payi karşılığı inşaat sızleşmesi ve 02.04.2010 tarihli dzenleme seklinde ek sızleşme ile davacı ve dava dışı arsa sahiplerine ait arsa üzerine iki blok inşaat yapılarak bir kısım dairelerin arsa sahiplerine verilmesi, sızleşme tarihinden itibaren 3 ay içinde inşaat ruhsatı alınarak, inşaat ruhsatı tarihinden itibaren 12 ay içinde inşaatın bitirilip anahtar teslimi seklinde teslimi, teslim sresinin aşılması halinde geciken her ay için arsa sahiplerine daire başına 1.000,00 TL kira tazminatı ödenmesi kararlaştırılmıştır. Davacı arsa sahibince yüklenicilere karşı... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2011/140 D.İş sayısı ile yaptırılan tespit sonucu inşaat mühendisi bilirkişi tarafından dzenlenen 15.11.2011 tarihli raporda, tespit konusu dairelerin iskan ruhsatının alınmadığı, sızleşme gereği inşaatın 23.01.2011 tarihinde teslimi gerektiğinden 7 aylık gecikme olduğu, tespit isteyenin 1/3 hissedarı olduğu 7 daire için aylık 1.000,00 TL'den hissesine düşen kira tazminatı miktarının 16.500,00 TL olarak hesaplandığı, ayrıca binadaki ayıplı, kusurlu ve imar dışı ilave dairelerin kaldırılarak projesine uygun hale getirilmesi ve dairelerdeki eksik ve farklılıkların giderilmesi için piyasa rayiçleri üzerinden 33.500,00 TL bedel hesaplandığı belirtilmiştir.

Davacı vekili, açtığı bu dava ile, imara aykırılık ve eksiklerin tamamlanması için gereken 33.500,00 TL'den davacının hissesine düşen 11.166,00 TL, dava tarihi itibariyle 11 aylık kira kaybı 27.499,00 TL ve tespit masrafı 695,00 TL olmak üzere toplam 39.360,00 TL'nin tahsilini istemiş, mahkemece tespit raporuna atıfta bulunmak suretiyle 33.500,00 TL üzerinden davanın kabulüne karar verilmiştir. Oysa tespit raporunda belirtilen 33.500,00 TL sadece binadaki eksik ve imara aykırılıkların bedeli olup, davacının hissesi göz önüne alındığında bu miktarın 1/3'ünün davacı tarafından talep edildiği gibi, raporda davacı hissesine düşen 7 aylık kira tazminatının da ayrıca hesaplandığı anlaşılmaktadır. Davacı vekili, dava dilekçesinde açıkça dava tarihine kadar 11 aylık

27.499,00 TL kira tazminatı talebinde bulunduğu halde, bu hususta olumlu veya olumsuz bir karar verilmeyerek HMK'nın 297. maddesine aykırı karar verilmesi hatalı olmuştur. Mahkemece, davacının kira tazminatına ilişkin talebinin de değerdendirilerek, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve hatalı değerdendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır. Hükümün bu nedenle bozulması gerekirken, bu husus sehven gözden kaçırılarak yalnızca eksik ve imara aykırı işlerin giderilme bedeli yönünden bozulmasına karar verildiğı anlaşıldığından, davacı vekilinin karar düzeltme isteğinin kabulü ile, Dairemizin bozma kararına ilave olarak, mahkeme kararının değışik bu gerekçeyle de bozulması gerekmiştir.

Bunun dışında, davacı tarafça karar düzeltme aşamasında sunulan ve tarafların imzasını taşıyan 29.04.2014 tarihli protokolün de mahkemece değerdendirilmesi gerekmektedir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin karar düzeltme isteğinin kabulü ile, mahkeme kararının Dairemizin 15.09.2014 gün ve 2014/1379 esas 2014/5612 karar sayılı kararında belirtilen bozma gerekçesine ilave olarak davacı yararına BOZULMASINA, karar düzeltme peşin harcının istek halinde iadesine, 29.12.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.