

**inşaat sözleşmeleri
karşılıklı edimler içeriip,
kendi edimini yerine
getirmeyen taraf, karşı
taraftan ediminin ifasını
isteyemez (BK madde 81). Arsa
sahibinin edimi, inşaat
yapılacak arsayı, inşaat
yapımına uygun biçimde
(ayıpsız) teslim etmektir**

15. Hukuk Dairesi

2013/2750 E. , 2013/3905 K.

*

İçtihat Metni

Mahkemesi:Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davalı vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacılar vekili Avukat ile davalı vekili Avukat geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla vaktin darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması başka güne bırakılmıştı. Bu kere dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği konuşulup düşünüldü:

- K A R A R -

Dava, arsa payı karşılığı **inşaat** sözleşmesinin feshine, davalıya devredilen tapu kaydının iptaline karar verilmesi istemiyle açılmıştır. Davalı, gecikmede kusuru bulunmadığını, arsanın tecavüzünün giderilmesi için zaman kaybı olduğunu belirterek davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karar, davalı vekilince temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında düzenlenen 28.07.2006 tarihli arsa payı karşılığı **inşaat** yapım sözleşmesinde, 15 daireden ibaret **inşaatın** ruhsat tarihinden itibaren 15 aylık sürede tamamlanacağı, çevre düzenlemesi için 1 aylık ek süre tanınacağı kararlaştırılmıştır. Davalı, **inşaata** başlamak üzere ruhsat başvurusunda bulunduğu arsanın komşu parselle tecavüzlü bulunduğu anlaşılmış, ... Kadastro Müdürlüğü nce düzenlenen aplikasyon krokisinde bu tecavüz 15.03.2010 tarihinde giderilebilmiştir. Bilirkişi raporuna göre bu tarihten itibaren ruhsat alımı için 3 aylık süre gereği saptanmış olduğundan **inşaatın** başlama tarihi 15.06.2010 olmaktadır. Eldeki dava, 23.06.2010 günü açıldığına göre, **inşaat** süresinin henüz başlangıcında davanın açılmış olduğu görülmektedir. 818 Sayılı Borçlar Yasası'nın 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmelerinin bir türü olan arsa payı karşılığı

inşaat sözleşmeleri karşılıklı edimler içerip, kendi edimini yerine getirmeyen taraf, karşı taraftan ediminin ifasını isteyemez (BK madde 81). Arsa sahibinin edimi, **inşaat** yapılacak arsayı, **inşaat** yapımına uygun biçimde (ayıpsız) teslim etmektir. Somut olayda, arsaya komşu parselin tecavüzü nedeniyle **inşaat** yapımına uygun bulunmadığı görülmüştür. Arsadaki bu ayıp giderilmeden yüklenicinin **inşaata** başlaması beklenemeyeceği gibi yasal olarak da mümkün olmadığından gecikmede kusurun

varlığından söz edilemez. İnşaat yapım süresi ancak arсадaki kusurun giderilmesiyle başlar. Nitekim, komşu parsel tecavüzü önlendikten sonra makul sürede ruhsat alınarak **inşaata** başlanmış ve yargılama aşamasında **inşaat** büyük oranda tamamlanmıştır. Kaldı ki, fesih davası devam ettiği sürece yüklenicinin **inşaata** devam zorunluluğu da yoktur. Buna rağmen **inşaata** devam edilmiş bulunması ve **inşaatın** yasaya aykırılığı da iddia edilmemiğine göre, yükleninin kusurlu olduğu kabul edilemez. O halde açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmelidir.

Bu hususlar üzerinde durulmadan ve hukuki değerlendirme de hataya düşülerek davanın kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olmuş, bozulması uygun görülmüştür.

SONUÇ: Açıklanan nedenlerle hükmün davalı yararına BOZULMASINA, 990,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacılarından alınarak Yargıtay duruşmasında vekille temsil olunan davalıya verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, 17.06.2013 gününde oybirliğiyle karar verildi.