

inşaatın iskanı alınıp,
elektrik kofraya sokulup, su
da binaya bağlandıktan sonra
bitmiş olarak teslim
edileceği
kararlaştırılmıştır.

Sözleşmenin bu hükmü,
HUMK'nun 287. maddesinde
delil sözleşmesi niteliğinde
olduğundan bağımsız
bölümlerin arsa sahiplerine
tesliminde bu şartlara uyulup
uyulmadığına bakmak gerekir.
Şayet, sözü edilen şartlar
yerine getirilerek teslim
yapılmışsa, kuşkusuz,
zamanaşımı B.K.'nın 128.
maddesi hükmüne göre

sözleşmeye uygun teslimin yapıldığı tarihten başlar, sözleşme şartlarına uygun teslim yoksa, daha açığı yapının iskan ruhsatı alınmamışsa hukuken geçerli bir teslim olmadığından zamanaşımını başlatma olanağı yoktur.

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2003/6625

K. 2004/3541

T. 24.6.2004

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (İnşaatın İskanı Alınıp Elektrik Kofraya Sokulup Su da Binaya Bağlandıktan Sonra Bitmiş Olarak Teslim Edileceğinin Kararlaştırılması – Delil Sözleşmesi Niteliğinde)

DELİL SÖZLEŞMESİ (İnşaatın İskanı Alınıp Elektrik Kofraya Sokulup Su da Binaya Bağlandıktan Sonra Bitmiş Olarak Teslim Edileceğinin Kararlaştırılması – Arsa Karşılığı İnşaat

Sözleşmesi)

SÖZLEŞMEYE UYGUN TESLİM (Zamanaşımı Başlangıcı – Yapının İskan Ruhsatı Alınmamışsa Hukuken Geçerli Bir Teslim Olmadığından Zamanaşımını Başlatma Olanağı Bulunmadığı)

ZAMANAŞIMININ BAŞLANGICI (Yapının İskan Ruhsatı Alınmamışsa Hukuken Geçerli Bir Teslim Olmadığından Zamanaşımını Başlatma Olanağı Bulunmadığı – Sözleşmeye Uygun Teslim)

SÖZLEŞMEYE AYKIRI TESLİM (İnşaatın İskanı Alınıp Elektrik Kofraya Sokulup Su da Binaya Bağlandıktan Sonra Bitmiş Olarak Teslim Edileceğinin Kararlaştırılması – Delil Sözleşmesi Niteliğinde)

İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Sözleşmede İnşaatın İskanı Alınıp Elektrik Kofraya Sokulup Su da Binaya Bağlandıktan Sonra Bitmiş Olarak Teslim Edileceğine Göre Sözleşmenin Bu Hükmü Delil Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu)

818/m. 128

1086/m. 287

ÖZET : Yanlar arasındaki sözleşmenin 4. maddesinde inşaatın iskanı alınıp, elektrik kofraya sokulup, su da binaya bağlandıktan sonra bitmiş olarak teslim edileceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmenin bu hükmü, HUMK'nun 287. maddesince delil sözleşmesi niteliğinde olduğundan bağımsız bölümlerin arsa sahiplerine tesliminde bu şartlara uyulup uyulmadığına bakmak gerekir. Şayet, sözü edilen şartlar yerine getirilerek teslim yapılmışsa, kuşkusuz, zamanaşımı B.K.'nın 128. maddesi hükmüne göre sözleşmeye uygun teslimin yapıldığı tarihten başlar, sözleşme şartlarına uygun teslim yoksa, daha açığı yapının iskan ruhsatı alınmamışsa hukuken geçerli bir teslim olmadığından zamanaşımını başlatma olanağı yoktur.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizden tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : Yanlar arasındaki sözleşmenin 4. maddesinde inşaatın iskanı alınıp, elektrik kofraya sokulup, su da binaya bağlandıktan sonra bitmiş olarak teslim edileceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmenin bu hükmü, HUMK'nun 287. maddesinde delil sözleşmesi niteliğinde olduğundan bağımsız bölümlerin arsa sahiplerine tesliminde bu şartlara uyulup uyulmadığına bakmak gerekir. Şayet, sözü edilen şartlar yerine getirilerek teslim yapılmışsa, kuşkusuz, zamanaşımı B.K.'nin 128. maddesi hükmüne göre sözleşmeye uygun teslim yapıldığı tarihten başlar, sözleşme şartlarına uygun teslim yoksa, daha açığı yapının iskan ruhsatı alınmamışsa hukuken geçerli bir teslim olmadığından zamanaşımını başlatma olanağı yoktur.

0 yüzden mahkemece; gerekirse yapıya ait ilgili belediye'deki işlem dosyası da getirtilerek davacı arsa sahibine sözleşmeye uygun teslim yapıp yapılmadığı belirlenmeli, 4. madde doğrultusunda teslim varsa bunun tarihi saptanarak zamanaşımı o tarihten başlatılmalı, teslim yoksa bilirkişilerce düzenlenen 19.7.2000 tarihli rapordan yararlanılarak istem değerlendirilmelidir.

Eksik inceleme ve araştırmaya dayanılarak verilen karar bozulmalıdır.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan hükmün

temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, 24.6.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.