

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri tarafların anlaşması veya mahkeme kararı ile feshedilebiliyor. Arsa sahibi ile müteahhit karşılıklı anlaşarak kat karşılığı sözleşmesinin feshi

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi feshi

T.C. YARGITAY

15.Hukuk Dairesi

Esas: 2011/6544

Karar: 2012/3435

Karar Tarihi: 16.05.2012

ESER SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN DAVA – KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ – İNŞAATIN DAVA TARİHİNDEKİ FİYATLARLA TAMAMLANMA BEDELİ OLUP MÜSPET ZARAR KAPSAMINDA KALDIĞI – SÖZLEŞME HÜKMÜNÜN YANLIŞ YORUMLANARAK MÜSPET ZARARA HÜKMEDİLMESİNİN İSABETSİZLİĞİ

ÖZET: Mahkemece, taleple bağlı kalınarak,-TL cezai şartın davalılardan tahsiline karar verilmiştir. Sözleşmenin feshi halinde davacı arsa sahibi ancak menfi zararlarını talep edebilir, müspet zararları isteyemez. Sözleşmede fesih nedeniyle uğranılan zararlara karşılık dönme cezası kararlaştırılmışsa kararlaştırılan cezayı talep edebilir, cezayı aşan zararları isteyemez. Hükme dayanak yapılan

sözleşmenin 14. maddesi dönme cezası mahiyetinde değildir. Bilirkişilerce hesaplanan tazminat, inşaatın dava tarihindeki fiyatlarla tamamlanma bedeli olup müspet zarar kapsamında kaldığından ve feshi halinde istenebileceğine dair sözleşmede açık düzenleme bulunmadığından bu istemin reddi gerekir. Mahkemece sözleşme hükmünün yanlış yorumlanarak fesih halinde istenemeyecek olan müspet zarara hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

(818 S. K. m. 355)

Dava ve Karar: Hükmün temyizen tetkiki davalı Yapı İnş. Ltd. Şti. vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kâğıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü:

Uyuşmazlık, biçimine uygun olarak düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Davada, sözleşmenin haklı nedenle feshedilmiş olduğunun tespitine, tapu kaydına konan sözleşme şerhinin terkinine ve sözleşmenin 14/3. maddesi uyarınca şimdilik 50.000,00.-TL cezai şartın (tazminatın) davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesi istenmiş, mahkemece davacının sözleşmenin feshinde haklı olduğunun tespitine, tapu kaydındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin terkinine ve 50.000,00.-TL cezai şartın dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmiş, karar davalı şirket vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı şirket vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2- Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi tapuda pay devrini (mülkiyeti nakil borcunu) içerdiğinden bu sözleşmeler tek

tarafli ihtarname keşide edilmek suretiyle feshedilemez. Fesih, ya tarafların anlaşmasıyla rızaen, ya da mahkeme kararıyla gerçekleşir. Davacı arsa sahibi tarafından gönderilen fesih ihtarnamesi davalılara tebliğ edilmediği gibi, fesih işlemi davalılarca açıkça kabul de edilmediğinden hukuki sonuç doğurmaz. Bu durumda mahkemece, sözleşmenin, yüklenicilerin temerrüdü sebebiyle geriye etkili feshine karar verilmesi gerekirken, ihtarla feshin gerçekleştiğinden bahisle tespit hükmü kurulması doğru olmamıştır.

3- Mahkemece, taleple bağlı kalınarak, 50.000,00.-TL cezai şartın davalılardan tahsiline karar verilmiştir. Sözleşmenin feshi halinde davacı arsa sahibi ancak menfi zararlarını talep edebilir, müspet zararları isteyemez. Sözleşmede fesih nedeniyle uğranılan zararlara karşılık dönme cezası kararlaştırılmışsa kararlaştırılan cezayı talep edebilir, cezayı aşan zararları isteyemez. Hükme dayanak yapılan sözleşmenin 14. maddesi dönme cezası mahiyetinde değildir. Bilirkişilerce hesaplanan tazminat, inşaatın dava tarihindeki fiyatlarla tamamlanma bedeli olup müspet zarar kapsamında kaldığından ve feshi halinde istenebileceğine dair sözleşmede açık düzenleme bulunmadığından bu istemin reddi gerekir. Mahkemece sözleşme hükmünün yanlış yorumlanarak fesih halinde istenemeyecek olan müspet zarara hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

Yapılacak iş; davalı yüklenicilerin temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshine, tapu kaydındaki sözleşme şerhinin terkinine ve talep edilen müspet zararın reddine karar vermekten ibarettir.

Açıklanan nedenlerle kararın bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle davalı şirketin sair temyiz itirazlarının reddine, 2. ve 3. bentte yazılı nedenlerle kararın davalı şirket yararına BOZULMASINA, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalı Yapı İnş. Ltd. Şti.'ye geri verilmesine, 16.05.2012 gününde

oybirliđi ile karar verildi.