

kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedildiğini, inşaat için gerekli, proje ve benzeri tüm iş ve işlemlerin tamamlanması için de davalıya vekâlet verildiğini, sözleşmeye göre inşaatın, temel ruhsatından itibaren 12 ay içinde tamamlanacağını kararlaştırıldığını, davalının, dava tarihine kadar geçen 24 ayı aşkın sürede yapı ruhsatını almadığını, inşaatı da göstermelik bir beton dökerek yarım bıraktığını, davalının, inşaatı teslim etmeyerek müvekkilinin zararına sebep

# olduğunu bu nedenlerle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine, davacının uğramış olduğu menfi ve munzam zararların tahsiline karar verilmesini talepli dava

15. Hukuk Dairesi

2019/3844 E. , 2020/1409 K.

## “İçtihat Metni”

Mahkemesi :...Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi

İlk Derece Mahkemesi :... 5. Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı olan Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi’nce verilen kararın temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, eser sözleşmesinin bir türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ve tazminat talebine ilişkindir. Davacı iş sahibi, davalı ise yüklenicidir.

Davacı iş sahibi vekili; davacının maliki olduğu Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mahallesi 831 ada 18 parselde kayıtlı taşınmazda yapılacak inşaat konusunda davalı ile ...4. Noterliği’nin 02.12.2014 tarih, 20364 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedildiğini, inşaat için gerekli, proje ve benzeri tüm iş ve işlemlerin tamamlanması

için de davalıya vekâlet verildiğini, sözleşmeye göre inşaatın, temel ruhsatından itibaren 12 ay içinde tamamlanacağını kararlaştırıldığını, davalının, dava tarihine kadar geçen 24 ayı aşkın sürede yapı ruhsatını almadığını, inşaatı da göstermelik bir beton dökerek yarım bıraktığını, davalının, inşaatı teslim etmeyerek müvekkilinin zararına sebep olduğunu bu nedenlerle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine, davacının uğramış olduğu menfi ve munzam zararların tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı yüklenici savunmasında; 12 aylık sürenin henüz başlamadığını, geçen 1 senede müvekkilinin kusurunun olmadığını, müvekkil şirket, bu işlemler yapıldıktan sonra üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirip 14.08.2015 tarihinde yıkım ruhsatı aldığını, dava konusu inşaatın sözleşmeye uygun olarak tamamlanıp davacıya teslim edileceğini ve davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne ve sözleşmenin feshine, 63.585,72 TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş, verilen kararın davalı vekilince istinaf edilmesi üzerine Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi'nin 31.10.2019 tarih, 2018/1853 Esas, 2019/1989 karar sayılı kararı ile davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın reddine karar verilmiş, verilen karar davacı vekilleri tarafından yasal süresi içerisinde temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında akdedilen Kahramanmaraş 4. Noterliği'nin 02.12.2014 tarih ve 20364 yevmiye numaralı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile davacının maliki olduğu Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mahallesi 831 ada 18 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde davalı yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılan şekilde bir zemin+3 normal kattan (toplam 12 adet daire) oluşan inşaatı yapıp teslim edeceğinin kararlaştırıldığı, bahsi geçen sözleşmenin 7. maddesinde "binanın yapım süresi temel ruhsatı tarihinden itibaren 12 aydır ancak ülkenin genel durumunu ilgilendiren deprem, sel felaketi, savaş, yangın vs. gibi doğal afetler ve olağanüstü

haller vukunda gecikmeler bu süreyi uzatabilir” hükmünün bulunduğu anlaşılmaktadır. Sözleşmenin düzenlendiği konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık; davalı yüklenicinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği konusundadır.

Dosya kapsamından davacı tarafından sözleşme tarihi olan 02.12.2014 tarihinde davalı şirket yetkilisi Hasan Hüseyin Köse ve eşi Elife Köse’nin vekil tayin edildiği, sözleşmeye konu arsa üzerinde eski yapının yıkılması amacıyla davalı tarafından belediye nezdinde yürütülen işlemlerin sonunda, 14.08.2015 tarihinde yıkım ruhsatının alındığı, 01.01.2016 tarihinde eski yapının yıkıldığı, KASKİ Abone İşleri Daire Başkanlığı’nın 05.12.2017 tarihli cevabi yazılarında su aboneliğinin 24.06.2015 tarihinde sona erdirildiği, bilahare yüklenici tarafından zemin etüdü raporunun düzenlenmesi ve proje işlemlerine başlandığı, bu aşamada davacı tarafından davalı yükleniciye herhangi bir süre tanımadan 16.08.2016 tarihinde noter kanalıyla “sözleşmede öngörülen 12 aylık teslim süresinin geçmesine rağmen temel dahi atılmadığı” gerekçesiyle fesih bildirimi yapıлып aynı tarihte vekillerin azledildiği, davanın açılmasından sonra 27.01.2017 tarihinde ise davacı tarafından yapı ruhsatı başvurusunda bulunulduğu, ancak yapı ruhsatının 27 Mart 2017 tarihinde davalı yüklenicinin başvurusu üzerine verildiği, ancak vekaletten azledilmesi nedeniyle ruhsatın yükleniciye teslim edilmediği anlaşılmaktadır. Taraflar arasında düzenlenen sözleşmeye konu parsel üzerinde davacı arsa sahibine ait eski bina bulunduğu ve bu binanın sözleşmeden sonra yıkıldığı anlaşılmaktadır. Sözleşmenin 7. maddesinde inşaatın yapım süresinin temel ruhsatı alınma tarihinden itibaren 12 ay olduğu düzenlenmiş ise de; temel ruhsatının alınması konusunda bir tarih öngörülmemiştir. Temel ruhsatının alınması için süre öngörülmediğine göre bu sürenin ne kadar olacağı konusunda bilirkişi heyetinden gerekçeli ve denetime elverişli ek rapor alınarak; sözleşme tarihinden itibaren hangi sürede eski binanın yıkılması ve yeni bina için temel ruhsatı alınmasının makul olduğu yönünde rapor değerlendirilmek suretiyle davalı

vekilinin istinaf sebepleri incelenmeli ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir. Davalı yüklenicinin temel ruhsatının alınması ve inşaatın gecikmesinde bir kusuru ve temerrüdünün bulunmadığı, sözleşmenin geriye etkili feshine ilişkin koşulların oluşmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi'nin temyize konu kararının bozulması gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle davacının temyiz itirazlarının kabulü ile Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi'nin 31.10.2019 gün 2018/1853 Esas, 2019/1989 Karar sayılı hükmünün davacı yararına BOZULMASINA, ödenenden 5766 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile yapılan değişiklik gereğince Harçlar Kanunu 42/2-d maddesi uyarınca alınması gereken 218,50 TL Yargıtay başvurma harcının mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davacıya iadesine,

6100 sayılı HMK 373. madde hükümleri gözetilerek dosyanın Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi'ne, karardan bir örneğinin ise ilk derece mahkemesine gönderilmesine, 09.06.2020 gününde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.