

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN EKSİK İŞ BEDELİ TALEBİ

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN
EKSİK İŞ BEDELİ TALEBİ

EKSİK İŞLER BEDELİ TALEBİ

ANAHTAR TESLİMİ SARTININ
İSKAN RUHSATI ALINMASINI
DA KAPSAMASI

İSKAN RUHSATI ALINMADAN
TESLİMİN GERÇEKLEŞMİŞ
SAYILAMAYACAĞI

ZAMANAŞIMI SÜRESİNİN
BAŞLANGICI

DELİL SÖZLEŞMESİ NİTELİĞİ

ÖZET : Dava, Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Daire Karşılığı İnşaat yapma sözleşmesinden kaynaklanan eksik iş bedeli alacak istemine ilişkindir. Sözleşmede yer alan anahtar teslimi olgusu iskân izni alınması koşulunu da

kapsamakta olup HUMK.nun 287. maddesi uyarınca delil sözleşmesi niteliğindedir. Somut olayda dava konusu inşaat henüz tamamlanmamıştır. Bir kısım eksiklikleri bulunmaktadır. Eksikliklerin tamamlanmadan iskân izninin alınması da mümkün değildir. Bu husus B. Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünün 9.6.2004 tarihli raporuyla da sabittir. Yüklenici eseri teslim ettiğini kanıtlayamadığı gibi zaten iskân ruhsatı alınmadığından teslim edilmiş sayılamaz. Bu bakımdan davada zamanaşımından da söz edilemez.

KARAR : Dava BK.nun 355 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Daire Karşılığı İnşaat yapma sözleşmesinden kaynaklanan eksik iş bedeli alacak istemine ilişkindir.

Yerel mahkemede görülen davanın yapılan yargılaması sonucunda dükkanların teslim tarihinin 1996 yılının Eylül ayı dairelerin teslim tarihinin ise 1997 yılının Eylül ayı olup davanın açıldığı 24.3.2004 tarihine kadar yasanın öngördüğü 5 yıllık zamanaşımı süresinin dolduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafça temyiz edilmiştir.

Eser sözleşmelerinde kural olarak yüklenici eseri teknik ve sanatsal kurallara uygun olarak imal edip iş sahibine teslim etmekle, iş sahibi de teslim aldığı eserin bedelini ödemekle mükelleftirler. Bu haliyle eser sözleşmesi karşılıklı edimleri içeren bir iş görme sözleşmesidir.

Yanlar arasında B. 2.Noterliğinde düzenlenen 15.12.1995 tarih 18800 nolu sözleşmenin 3. maddesinde dükkanların 1996 yılının Eylül ayında, 11. maddesinde dairelerin birinci sınıf inşaat şeklinde yapılacağı ve 1997 yılının Eylül ayında anahtar teslimi olacağı hükme bağlanmıştır.

Sözleşmede yer alan anahtar teslimi olgusu iskân izni alınması koşulunu da kapsamakta olup HUMK.nun 287. maddesi uyarınca delil sözleşmesi niteliğindedir. Somut olayda dava konusu inşaat henüz tamamlanmamıştır. Bir kısım eksiklikleri bulunmaktadır. Eksikliklerin tamamlanmadan iskân izninin alınması da mümkün değildir. Bu husus B. Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünün 9.6.2004 tarihli raporuyla da sabittir.

Yüklenici eseri teslim ettiğini kanıtlayamadığı gibi zaten iskân ruhsatı alınmadığından teslim edilmiş sayılamaz. Bu bakımdan davada zamanaşımından da söz edilemez (15. HD. 28.2.2005, 4417/1075).