

inşaat sözleşmesi Müteahhitin fesihten önce inşaatta bir kısım imalatlar gerçekleştirmiş olabilir Sözleşmenin feshi durumunda yapılan imalatlar arsa sahibinin yararına ve yasal ise bu takdirde müteahhidin imalatların bedelini isteme hakkı vardır

Müteahhidin İmalat Bedeli Alacağı

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi arsa payı devri taahhüdünü de içerdiğinden ya tarafların karşılıklı anlaşmaları ya da mahkeme kararı ile feshedilebilir.

Müteahhit fesihten önce, inşaatta bir kısım imalatlar gerçekleştirmiş olabilir. Sözleşmenin feshi durumunda yapılan imalatlar arsa sahibinin yararına ve yasal ise, bu takdirde müteahhidin imalatların bedelini isteme hakkı vardır.

Müteahhidin gerçekleştirdiği imalâtın bedeli, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshinin kesinleştiği tarihi itibarıyla mahalli piyasa rayicine göre bilirkişiye hesaplattırılır. Eğer müteahhidin üçüncü kişiye sattığı bağımsız bölüm var ise bu bağımsız bölümlerin de aynı tarih itibarıyla rayiç değerleri hesaplattırılarak bulunacak miktarın hesaplanan imalât bedelinden mahsup edilmek suretiyle varsa kalan miktarın müteahhide ödenmesi gerekir.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin E:2015/9939, K:2017/3385 Sayılı Kararı

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ:Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki tazminat davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine karar verilmiştir. Bu hükmün davacılar vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kâğıdı gönderilmiştir. Belli günde davacı ... ile vekili Av. ... ve davalılar vekili Av. ...'in gelmiş olduğu görüldü. Duruşmaya başlanarak hazır bulunanların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü:

Tarafların İddia ve Savunmaları

Davacılar, davalı arsa sahipleri ile aralarındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ileriye etkili olarak feshine karar verildiğini ileri sürerek yüklenici olarak gerçekleştirdikleri imalât bedelinin tahsiline ve manevi tazminata karar verilmesini talep ve dava etmişlerdir.

Davalılar, davanın reddini istemiştir.

İlk Derece Mahkemesinin Kararı

Mahkemece, manevi tazminat isteminin reddi ile imalat bedeline ilişkin davanın kısmen kabulüne dair karar verilmiştir. Bu karar, davalılar vekilince temyiz edilmesi üzerine, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 09.03.2011 tarih ve E:2010/6687, K:2011/1423 sayılı ilamıyla bozulmuştur.

Yargıtay kararın gerekçesinde; “sair temyiz itirazlarının reddi ile önceki bilirkişiler dışında yeniden oluşturulacak, konusunda uzman bilirkişi kurulu marifetiyle gerekirse mahallinde yeniden keşif de yapılmak ve davalı arsa

sahiplerinin itirazları da karşılanmak suretiyle davacı yükleniciler tarafından gerçekleştirilen imalâtın fesih kararının kesinleştiği 28.01.2002 tarihi itibariyle mahalli piyasa rayiçleriyle bedeli ile davacı yüklenicilerin sattığı bağımsız bölümlerin aynı tarih itibariyle rayiç değerleri denetime elverişli biçimde hesaplattırılarak bulunacak miktarın hesaplanan imalât bedelinden mahsup edilmek suretiyle varsa kalan miktarı, davacı yüklenicilerin önceki kararı temyiz etmemiş olmaları da göz önünde tutularak hüküm altına alınması gerektiğini” belirtmiştir.

Mahkeme tarafından bozma ilamına uyularak yeni bir bilirkişi kurulu raporu düzenletmiştir. Sonuç olarak, taraflar arasındaki sözleşmenin fesih kararının kesinleştiği tarih olan 28.01.2002 tarihi itibariyle tüm-imalatın-rayiç-değerinin 850.509,71 TL olarak tespit edilmiştir. Davacı yüklenicilerin hissesine karşılık düşen bağımsız bölümlerin fesih kararının kesinleştiği 28.01.2002 tarihi itibariyle piyasa rayiçlerine göre satış bedellerinin de, 966.300,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda davacı yükleniciler tarafından yapılan imalatların bedelinden, yüklenicinin hesabına düşen taşınmazların satış bedellerinin mahsup edilmesinden sonra, 115.790,29 TL yüklenicilerin kazanç elde ettiklerinin tespit edildiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacılar vekili temyiz etmiştir.

Yargıtay’ın Değerlendirmesi

Dosyadaki yazılara, mahkemece uyulan bozma kararı doğrultusunda inceleme yapıp hüküm verilmiş olmasına, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına, bozmanın kapsamı dışında kesinleşmiş olan yönlerle ilişkin temyiz itirazları incelenemeyeceğine göre, davacılar vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, davacılar vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün

ONANMASINA, 22.11.2017 tarihinde oybirliđiyle karar verildi.