

**sözleşmenin feshi nedeniyle
menfi zararların tahsili,
birleşen dava ise cezai şart
ve kira bedelinin tahsili
istemiyle açılmış olup,
mahkemece davalı yönünden
pasif husumet yokluğu
nedeniyle davanın reddine,
davalı yönünden kısmen
kabulüne, birleşen davanın
kira bedeline ilişkin istemin
reddine, cezai şart yönünden
kabulü ile *TL'nin birleşen
dosya davalısından tahsiline
dair verilen hüküm**

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

Esas No:2018/919

Karar No:2018/2564

K. Tarihi:20.6.2018

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davacı-birleşen dosya davalısı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Asıl dava, sözleşmenin feshi nedeniyle menfi zararların tahsili, birleşen dava ise cezai şart ve kira bedelinin tahsili istemiyle açılmış olup, mahkemece davalı ... yönünden pasif husumet yokluğu nedeniyle davanın reddine, davalı ... yönünden kısmen kabulüne, birleşen davanın kira bedeline ilişkin istemin reddine, cezai şart yönünden kabulü ile 50.000,00 TL'nin birleşen dosya davalısından tahsiline dair verilen hüküm, davacı-birleşen dosya davalısı vekilince temyiz olunmuştur.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı-birleşen dosya davalısı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Birleşen dava yönünden diğer temyiz itirazlarının incelenmesinde ise;

Davacı-birleşen dosya davalısı davasında; yüklenici davacı ile arsa sahibi davalı arasında ... 7. Noterliği'nin 31.08.2009 tarihli Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedildiğini, davacının sözleşmeye konu taşınmazın imar durumunun çıkartılması, taşınmazın imara açılması için masraflar yaptığını, veraset ve intikal vergisi ile emlak ve çöp vergisi borçlarını, tapu harçlarını ödediğini, yapılan masrafların toplamının 22.500,00 TL olduğunu, ancak davalının yapılan harcamaları reddederek, başkaca yükleniciler ile sözleşme yapmak için görüşmeler yaptığını belirterek

22.500,00 TL'nin tahsilini talep etmiş, davalı-birleşen dosya davacısı vekili ise savunmasında, davalı ...'nın sözleşmeye taraf olmadığını husumet yöneltilemeyeceğini, diğer davalı ... yönünden ise davacı tarafından sunulan ödeme belgelerinde yapılan harcamaların davacı tarafından yapıldığını gösterir şerhin mevcut olmadığını, sözleşmenin akdedilmesinden önce yapılan ödemelere ilişkin belgeler olduğunu, davacının sözleşmeyi başkaca yüklenicilere devretme gayreti içerisinde olduğunu, yüklenicinin taşınmaza ilişkin ruhsat başvurusu olmadığını davalı tarafından öğrenilmesi sonrasında davalının ... 14. Noterliği'nin 18.01.2013 tarihli ihtarnamesini keşide ederek taraflar arasındaki gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesini tek taraflı haklı nedenler ile feshettiğini, ayrıca alacağın zamanaşımına uğradığını, davanın reddini savunmuş; davalı birleşen dosyadaki davasında ise; sözleşmenin 3. maddesinde inşaatın bitim süresinin ruhsat tarihinden itibaren 15 ay olduğunu, gecikme durumunda rayiç kira bedeli ödeneceğini yüklenicinin inşaaata başlamasında herhangi bir hukuki ya da fiili engel olmamasına rağmen üstlendiği edime ilişkin hiç bir girişimde bulunmadığını, bu nedenle sözleşmenin 11. maddesinde öngörüşen cezai şartın tahsilini talep etmiş, mahkemece asıl davanın kısmen kabulüne, birleşen davanın ise kira bedelinin istemine ilişkin istemin reddi ile cezai şart yönünden davanın kabulü ile 50.000,00 TL cezai şartın davacı-birleşen dosya davalısından tahsiline verilmiştir.

Taraflar arasında ... 7. Noterliği'nde 31.08.2009 tarihinde akdedilen Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 11. maddesinde ... taraflardan herhangi biri sözleşmeyi bozduğu takdirde diğer tarafa 50.000,00 TL tazminat ödeyecektir... şeklinde kararlaştırılan cezai şartın istenebilmesi fesheden değil, diğer tarafça talep edilmesi mümkündür, sözleşmenin ise davalı-birleşen dosya davacısı ... tarafından ... 14. Noterliği'nin 18.01.2013 tarih 1608 yevmiye nolu ihtarnamesi ile feshedildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece davalı birleşen davada

talep edilen cezai şart isteminin de reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle davacı-birleşen dosya davalısının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca kabulü ile hükmün temyiz eden davacı-birleşen dosya davalısı yüklenici yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacı-birleşen dosya davalısına geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 20.06.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.