

Sözleşmenin feshinde menfi zarar talebi

- 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 yanlışı yorumlanarak fesih halinde istenemeyecek olan müspet zarara hükmedilmesi doğru görülmüştür.

(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, geređi konuřulup dűřűnűldű:

Uyuřmazlık, biđimine uygun olarak dűzenlenen kat karřılıđı inřaat sűzleřmesinden kaynaklanmaktadır. Davada, sűzleřmenin haklı nedenle feshedilmiř olduđunun tespitine, tapu kaydına konan sűzleřme řerhinin terkinine ve sűzleřmenin 14/3. maddesi uyarınca řimdilik 50.000,00.-TL cezai řartın (tazminatın) davalılardan műřtereken ve műteselsilen tahsiline karar verilmesi istenmiř, mahkemece davacının sűzleřmenin feshinde haklı olduđunun tespitine, tapu kaydındaki kat karřılıđı inřaat sűzleřmesi řerhinin terkinine ve 50.000,00.-TL cezai řartın dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalılardan műřtereken ve műteselsilen tahsiline karar verilmiř, karar davalı řirket vekili tarafından temyiz edilmiřtir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandıđı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve űzellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına gűre davalı řirket vekilinin ařađıdaki bendin kapsamı dıřında kalan temyiz itirazları yerinde gűrűlmemiřtir.

2- Kat karřılıđı inřaat yapım sűzleřmesi tapuda pay devrini (műlkiyeti nakil borcunu) iđerdiđinden bu sűzleřmeler tek taraflı ihtarname keřide edilmek suretiyle feshedilemez. Fesih, ya tarafların anlařmasıyla rızaen, ya da mahkeme kararıyla gerçekleřir. Davacı arsa sahibi tarafından gűnderilen fesih ihtarnamesi davalılara tebliđ edilmediđi gibi, fesih iřlemi davalılarca ađıkça kabul de edilmediđinden hukuki sonuđ dođurmaz. Bu durumda mahkemece, sűzleřmenin, yűklenicilerin temerrűdű sebebiyle geriye etkili feshine karar verilmesi gerekirken, ihtarla feshin gerçekleřtiđinden bahisle tespit hűkmű kurulması dođru olmamıřtır.

3- Mahkemece, taleple bađlı kalınarak, 50.000,00.-TL cezai řartın davalılardan tahsiline karar verilmiřtir. Sűzleřmenin feshi halinde davacı arsa sahibi ancak menfi zararlarını talep edebilir, műspet zararları isteyemez. Sűzleřmede 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 oybirliği ile karar verildi.