

SÖZLEŞMEYE AYKIRI İNŞAAT

3- Yanlar arasında biçimine uygun olarak düzenlenen (...) tarihli sözleşme ile davalı yüklenici davacıya ait arsa üzerinde kat karşılığı inşaat üstlenmiş, % 50'şer paylaşım kararlaştırılmış, 3. Maddede teslim iskan koşuluna bağlanmış, 13. Maddede de inşaatın sözleşmenin düzenlendiği tarihten başlayarak 30 ay içinde iskanı arsa sahibine teslim edeceği kabul edilmiştir. Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi gereğince yüklenicinin asıl borcu, inşaatı sözleşme ve eklerine, ruhsat, onaylanmış proje ve imar durumuna uygun olarak tamamlayıp arsa sahibine teslim etmektir. Dosya kapsamındaki delillerden yapı kullanma izninin henüz alınmadığı, sözleşmede 10 bağımsız bölüm öngörülmesine karşın 12 bağımsız bölüm yapıldığı ve projeye aykırı imalatlar bulunduğu ve inşaatla ilgili yapı tatil tutanakları düzenlendiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda mahkemece ilgili belediyesinden yapılan inşaatla ilgili Belediye İşlem Dosyasının getirilerek gerekirse mahallinde yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak inşaatdaki sözleşme, onaylı proje, inşaat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat projesi ya da ruhsatı alınarak ya da bu kısımlar yıkılarak giderilmesinin olanaklı olup olmadığı saptanarak, olanaklı olması durumunda davalı yükleniciye inşaatın yasal duruma getirilmesi ve yapı kullanma izninin alınması için bir süre verilerek bunun sonucuna uygun bir karar verilmesi, inşaatın yasal duruma getirilmesi olanağı yoksa, teslim yapı kullanma izni koşuluna bağlandığı, bu iznin alınamadığı ve inşaatın ruhsat, onaylı proje ve imara aykırı yapılmış olması nedeniyle hukuken geçerli bir teslim gerçekleşmediği ve yüklenici direniminin gerçekleştiği benimsenerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir (15. HD. 9.3.2009, 1420/1294).

