

ruhsat alınan parsellerdeki inşaatlar kararlaştırılan sürede tamamlanmadığı, diğer parseller için de uzunca bir süre geçmiş olmasına rağmen ruhsat dahi alınmadığından BK'nun 107. maddesindeki süre verilmeksizin ve ihtara gerek olmaksızın fesih koşulları gerçekleştiğinden, davacı arsa sahiplerinin BK. 106 maddesinin ikinci fıkrasında yazılı seçimlik hakları doğmuştur. Davacılar da bu seçimlik haklarını sözleşmenin feshi ve menfi zararın tazmini şeklinde kullanmışlardır.

Nevşehir 1. Noterliğince düzenlenip taraflarca imzalanan 25.06.1999 gün 6523 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat

sözleşmesinin 20. maddesi ile inşaat süresi ruhsat tarihinden itibaren 24 ay olarak kararlaştırılmıştır. İlgili Belediye İmar İşleri Müdürlüğü'nün 25.03.2004 günlü yazısına göre sözleşme konusu parsellerden 1 ve 2 parseller için 31.12.1999 tarihinde inşaat ruhsatı alındığı, 6 ve 7 parsellerle ilgili ruhsat alınmadığı anlaşılmış, yargılama sırasında yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ile inşaat seviyelerinin 1 nolu parselde % 40, 2 nolu parselde % 20, 6 nolu parselde % 4, 7 nolu parselde % 0 olduğu saptanmıştır. Buna göre 1 ve 2 nolu parsellerdeki inşaatın 31.12.2001 tarihine kadar tamamlanıp teslim edilmesi gerekirken henüz tamamlanmamış olması, 6 ve 7 nolu parseller için de inşaat ruhsatı alınmasına yasal engel bulunmaması ve dava tarihine kadar dört yılı aşkın bir süre geçmiş olmasına rağmen inşaat ruhsatı alınmamış ve 7 parselde kaçak inşaaata başlanmış olması nedeniyle yüklenicinin edimini dava tarihine kadar yerine getirmediği ve temerrüde düştüğü anlaşılmaktadır.

BK'nun 106. maddesinin 1. fıkrasına göre karşılıklı taahhütleri havi olan bir akitte iki taraftan biri mütemerrit olduğu takdirde, diğeri borcun ifa edilmesi için münasip bir mehil tayin edip bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu takdirde aynı maddenin ikinci fıkrasına göre seçimlik hakkını kullanabilir ise de, derhal fesih başlığını taşıyan BK'nun 107. maddesi uyarınca borcun tayin edilen yer ve zamanda ifa edilmemesi veya borçlunun hal ve vaziyetinden ihtarın tesirsiz olacağının anlaşılmaması durumunda ayrıca temerrüt ihtarında bulunulmaksızın ve süre verilmeden sözleşmenin feshi ve BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrasındaki seçimlik hakların kullanılması mümkündür.

Somut olayda

Nevşehir 1. Noterliğince düzenlenip taraflarca imzalanan 25.06.1999 gün 6523 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 20. maddesi ile inşaat süresi ruhsat tarihinden itibaren 24 ay olarak kararlaştırılmıştır. İlgili Belediye İmar İşleri Müdürlüğü'nün 25.03.2004 günlü yazısına göre

sözleşme konusu parsellerden 1 ve 2 parseller için 31.12.1999 tarihinde inşaat ruhsatı alındığı, 6 ve 7 parsellerle ilgili ruhsat alınmadığı anlaşılmış, yargılama sırasında yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ile inşaat seviyelerinin 1 nolu parselde % 40, 2 nolu parselde % 20, 6 nolu parselde % 4, 7 nolu parselde % 0 olduğu saptanmıştır. Buna göre 1 ve 2 nolu parsellerdeki inşaatın 31.12.2001 tarihine kadar tamamlanıp teslim edilmesi gerekirken henüz tamamlanmamış olması, 6 ve 7 nolu parseller için de inşaat ruhsatı alınmasına yasal engel bulunmaması ve dava tarihine kadar dört yılı aşkın bir süre geçmiş olmasına rağmen inşaat ruhsatı alınmamış ve 7 parselde kaçak inşaatla başlanmış olması nedeniyle yüklenicinin edimini dava tarihine kadar yerine getirmediği ve temerrüde düştüğü anlaşılmaktadır.

BK'nun 106. maddesinin 1. fıkrasına göre karşılıklı taahhütleri havi olan bir akitte iki taraftan biri mütemerrit olduğu takdirde, diğeri borcun ifa edilmesi için münasip bir mehil tayin edip bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu takdirde aynı maddenin ikinci fıkrasına göre seçimlik hakkını kullanabilir ise de, derhal fesih başlığını taşıyan BK'nun 107. maddesi uyarınca borcun tayin edilen yer ve zamanda ifa edilmemesi veya borçlunun hal ve vaziyetinden ihtarın tesirsiz olacağının anlaşılmaması durumunda ayrıca temerrüt ihtarında bulunulmaksızın ve süre verilmeden sözleşmenin feshi ve BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrasındaki seçimlik hakların kullanılması mümkündür.

Somut olayda ruhsat alınan parsellerdeki inşaatlar kararlaştırılan sürede tamamlanmadığı, diğer parseller için de uzunca bir süre geçmiş olmasına rağmen ruhsat dahi alınmadığından BK'nun 107. maddesindeki süre verilmeksizin ve ihtara gerek olmaksızın fesih koşulları gerçekleştiğinden, davacı arsa sahiplerinin BK. 106 maddesinin ikinci fıkrasında yazılı seçimlik hakları doğmuştur. Davacılar da bu seçimlik haklarını sözleşmenin feshi ve menfi zararın tazmini şeklinde kullanmışlardır.

Bu durumda yüklenici temerrüdü sabit olduğundan sözleşmenin feshi davasının kabulü, menfi zarar isteminin ise dosya kapsamına göre değerlendirilerek davanın sonuçlandırılması gerekirken yanlış değerlendirme sonucu yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir (15. HD. 6.3.2006, 947/1248).

Nevşehir 1. Noterliğince düzenlenip taraflarca imzalanan 25.06.1999 gün 6523 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 20. maddesi ile inşaat süresi ruhsat tarihinden itibaren 24 ay olarak kararlaştırılmıştır. İlgili Belediye İmar İşleri Müdürlüğü'nün 25.03.2004 günlü yazısına göre sözleşme konusu parsellerden 1 ve 2 parseller için 31.12.1999 tarihinde inşaat ruhsatı alındığı, 6 ve 7 parsellerle ilgili ruhsat alınmadığı anlaşılmış, yargılama sırasında yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ile inşaat seviyelerinin 1 nolu parselde % 40, 2 nolu parselde % 20, 6 nolu parselde % 4, 7 nolu parselde % 0 olduğu saptanmıştır. Buna göre 1 ve 2 nolu parsellerdeki inşaatın 31.12.2001 tarihine kadar tamamlanıp teslim edilmesi gerekirken henüz tamamlanmamış olması, 6 ve 7 nolu parseller için de inşaat ruhsatı alınmasına yasal engel bulunmaması ve dava tarihine kadar dört yılı aşkın bir süre geçmiş olmasına rağmen inşaat ruhsatı alınmamış ve 7 parselde kaçak inşaatla başlanmış olması nedeniyle yüklenicinin edimini dava tarihine kadar yerine getirmediği ve temerrüde düştüğü anlaşılmaktadır.

BK'nun 106. maddesinin 1. fıkrasına göre karşılıklı taahhütleri havi olan bir akitte iki taraftan biri mütemerrit olduğu takdirde, diğeri borcun ifa edilmesi için münasip bir mehil tayin edip bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu takdirde aynı maddenin ikinci fıkrasına göre seçimlik hakkını kullanabilir ise de, derhal fesih başlığını taşıyan BK'nun 107. maddesi uyarınca borcun tayin edilen yer ve zamanda ifa edilmemesi veya borçlunun hal ve vaziyetinden ihtarın tesirsiz olacağının anlaşılmaması durumunda ayrıca temerrüt ihtarında bulunulmaksızın ve süre verilmeden

sözleşmenin feshi ve BK'nun 106. maddesinin ikinci fıkrasındaki seçimlik hakların kullanılması mümkündür.

Somut olayda ruhsat alınan parsellerdeki inşaatlar kararlaştırılan sürede tamamlanmadığı, diğer parseller için de uzunca bir süre geçmiş olmasına rağmen ruhsat dahi alınmadığından BK'nun 107. maddesindeki süre verilmeksizin ve ihtara gerek olmaksızın fesih koşulları gerçekleştiğinden, davacı arsa sahiplerinin BK. 106 maddesinin ikinci fıkrasında yazılı seçimlik hakları doğmuştur. Davacılar da bu seçimlik haklarını sözleşmenin feshi ve menfi zararın tazmini şeklinde kullanmışlardır.

Bu durumda yüklenici temerrüdü sabit olduğundan sözleşmenin feshi davasının kabulü, menfi zarar isteminin ise dosya kapsamına göre değerlendirilerek davanın sonuçlandırılması gerekirken yanlış değerlendirme sonucu yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir **(15. HD. 6.3.2006, 947/1248)**.