

ihale alan yüklenici ile o
tarihlerde sözleşme
yapmayıpda başka bir
yükleniciyle sözleşme yapma
fırsatını kaçırmıyadı
arsanın bulunduğu yer ve o
tarihlerdeki rayiçler
gözetilerek arsasına karşılık
inşaat yapımında kaç bağımsız
bölüm alabilecekler ise
sonradan bir başka
yükleniciyle yaptığı sözleşme
objektif şartlarla yapılmış
ve daha az sayıda bağımsız
bölüm sağlanmışsa arsa
sahipleri menfi zarar olarak
bu iki sözleşme arasındaki
farkın parasal değerini menfi

zarar olarak yükleniciden isteyebilir 0 halde mahkemece yapılması gereken husus yukarıdan beri anlatılan çerçevede bilir kişi incelemesi yaptırılarak davalı karşı davacı arsa sahiplerinin talep edebileceği menfi zararları olup olmadığını bilirkişilerce etraflıca açıklığa kavuşturmak varsa bunun parasal tutarını hesaplatıp hüküm altına almak aksi halde karşı davayı reddetmekten ibarettir Bu yönler üzerinde durulmadan eksik araştırma ve

incelemeyle karşı davanın reddi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir

Yargıtay 15. HD.

1. No: 2003/2201

2. No: 2003/5541

T: 19.04.2004

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle ya saya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre dava lı k.davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair teniyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2- Yanlar arasındaki sözleşme B.K.'nuru 358.maddesi ilk fıkrası uyarınca fesh edilmiştir. Gerçekten, davacı yük - lenici hem ruhsatı geç alarak işe başlamada gecikmiş, hem de 26.1.1999 tarihinde ruhsat alınmasına rağmen ise hiç başlamamıştır. Sözleşmenin feshinde kusurun davacı yüklenicide olduğu açık-seçiktir. Taraflar arasında ki 20.4.1998 ve 20.5.1998 tarihli sözleşmelerde arsa payı devri karşılığı inşaat yapımı öngörüldüğünden karşılıklı hak ve borçları içerir. Bu bakımdan akdin feshinde uy gulanacak yasa hükmü B.K.nun 106 ve 108.maddeleridir.

Sözleşmeyi haklı olarak fesh eden davalı ve karşı dava cı arsa sahiplerinin isteyebileceği zarar gerek doktrin ve gerekse Yargıtay uygulamasında menfi zarar olarak kabul edilmektedir.

Menfi zarar kapsamına, sözleşmenin ifa ile bitirileceğine güvenilerek başka bir yüklenici ile sözleşme yapma fırsatının kaçırılmasından doğan zarar da girer.

Somut uyuşmazlıkta, davalı ve karşı davacıların istemi nin bu çerçevede değerlendirilmesi gerekir. Daha açığı, davacı arsa sahipleri davacı ve karşı davalı yüklenici ile o tarihlerde sözleşme yapmayıp da, başka bir yükleniciyle sözleşme yapma fırsatını kaçırmıyaydı arsanın bulundu ğu yer ve o tarihlerdeki rayiçler gözetilerek arsasına karşılık inşaat yapımında kaç bağımsız bölüm alabilecekler ise sonradan bir başka yükleniciyle yaptığı sözleşme objektif şartlarla yapılmış ve daha az sayıda bağımsız bölüm sağ lanmışsa, arsa sahipleri menfi zarar olarak bu iki sözleş me arasındaki farkın parasal değerini, menfi zarar olarak yükleniciden isteyebilir. 0 halde mahkemece yapılması gereken husus; yukarıdan beri anlatılan çerçevede bilir kişi incelemesi yaptırılarak davalı karşı davacı arsa sahip lerinin talep edebileceği menfi zararları olup olmadığını bilirkişilerce etraflıca açıklığa kavuşturmak, varsa bunun parasal tutarını hesaplatıp hüküm altına almak, aksi halde karşı davayı reddetmekten ibarettir. Bu yönler üzerinde durulmadan eksik araştırma ve incelemeye karşı davanın reddi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.

Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davalı karşı da vacı arsa sahiplerinin sair temyiz taleplerinin reddine, 2. bent gereğince hükmün temyiz eden davalı karşı davacılar yararına bozulmasına, ödedikleri temyiz peşin harcının istekleri halinde temyiz eden davalı k.davacılara geri verilmesine, 19.4.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi