

ZORUNLU İLAVE İŞLER

Binanın yapı ruhsatı 27.2.1996 tarihinde 5 bloklu 44 daire için alınmış, 31.12.1997 tarihinde düzenlenen yenileme ruhsatıyla kat ilavesi yapılmış ve daire sayısı 54'e yükseltilmiştir. Belediye Başkanlığının dosyaya giren cevabi yazılarında, projesinde asansör boşluğu bırakıldığından asansör yapıldığında ruhsatının da alınacağı, yangın merdiveninin ise 13.7.2000 tarih ve 24108 sayılı resmi gazetede yayımlanan yönetmelikle zorunlu hale geldiğinden (A) ve (B) bloklarda isteneceği belirtilmiştir. Mahkemece alınan bilirkişiler raporunda, sözleşme eki proje örneğinde asansör boşluğu yer aldığı halde asansörün olmadığı, sözleşme ve ruhsat tarihlerinde BÜ2Ü4 kat olan binalarda asansörün zorunlu olmadığı, ancak yenilenen ruhsatla binaya (1) kat daha ilave olunduğundan BÜ2Ü5 katlı binalarda asansör yapımının zorunlu olduğu, yangın merdiveninin sözleşme tarihinde olmadığı açıklanmıştır. Görülüyor ki yüklenicilerin asansör ve yangın merdiveni yapma taahhütleri yoktur. İmar değişikliği ve yenilenen ruhsatla ilave kat imkanı doğunca zorunlu olmuştur.

Hal böyle olunca yüklenici asansör ve yangın merdiveni yapımıyla sorumlu tutulamaz. Ne varki, imardaki artıştan tarafların yararlandıkları oran gözetilerek asansör ve yangın merdiveni bedelinin buna göre paylaştırılması hakkaniyet kurallarına uygun düşer. Öte yandan ruhsat değişikliğiyle kat ve daire sayısı sözleşmeye göre arttığından fazladan yapılan imalatların inşaat süresini etkileyeceği de ortadadır. O halde mahkemece yapılması gereken iş, Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde bilirkişilerden ek rapor almak, asansör ile yangın merdiveni bedelinden fazla inşaatın isabet eden payı oranında davalıyı sorumlu tutmak, ilave inşaat için gerekli süre sözleşmedeki süreye eklenerek temerrüt tarihi bulunmak ve buna göre gecikme tazminatına hüküm kurmaktan ibaret olmalıdır **(15. HD. 14.9.2005, 5971/4669).**