



T.C.
YARGITAY
23. Hukuk Dairesi

Esas No: 2013/6456
Karar No: 2013/7966
Karar Tarihi: 12.12.2013

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI
MAHKEMES :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi, tazminat ve cezai art davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davalı vekilince duru malı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrılarak gönderilmiştir. Belli günde davalı vekili Av. ... ile şirket müdürü Süleyman Kılınç ve davacı vekili Av. ...'ın gelmiş olmalarıyla duru mayaba lanarak hazır bulunanların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konulmuş ünlüdü.

- KARAR -

Davacı vekili, müvekkili arsa sahibi ile davalı yüklenici arasında 08.08.2006 tarihinde düzenleme ekinde katkarılı inaat yapım ve satıvaadi sözleşmesi imzalandığını, ancak davalı yüklenicinin inaat için sadece imar çapba vurusu yaptı nını, onun dışında herhangi bir çalışması olmadığını, müvekkilinin sözleşme tarihinden itibaren yaklaşık 34 ay bekledikten sonra 23.06.2009 tarihli ihtarname ile sözleşmeyi feshettiğini, inaat alanının halen boş olarak kaldığını, müvekkilinin davalının haksız davranışları nedeniyle zarar uğradığını ileri sürerek, taraflar arasındaki sözleşmenin feshine ilişkin hakları saklı kalmak üzere arsa üzerinde bulunan davacıya ait evin yıkılması nedeniyle 20.000,00 TL zararını, müvekkilinin yıkılan evinden dolayı uğradığı kira kaybı zararını 10.000,00 TL, sözleşmede öngörülen 45.000,00 TL cezai art ile, evin yıkılması sırasında ... Telekom Müdürlüğüne ait telefon santral kutusuna verilen zarar nedeniyle ilgili idareye ödeme 4.200,00 TL olmak üzere toplam 79.200,00 TL zararın dava tarihinden itibaren yasal faizi ile tahsilini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davanın BK'nın 60. maddesi uyarınca bir yıl içinde açılmadığını, ayrıca TBK'nın hükümleri uyarınca zamanaşımı süresinin geçtiğini, taraflar arasında dava konusu sözleşme dışında ayrıca 04.09.2006 tarihli ek protokol imzalandığını, taraflar arasındaki anlaşmaya göre davacının kendisine ait parsel dışında miras hissesi bulunan aynı yerdeki bir kısım mirasçı ile uyuşmazlığı çözüldüğünde, sözleşmeye konu yerdeki parsellerle inaat yapımına uygun hale geleceğini, ancak davacının diğer mirasçılar olan kardeşleri ile anlaşamadıkları için inaat alanının elverişli hale gelmediğini, mirasçıların anlaşmalarında ise, dava konusu yerle ilgili parsellerin birbirinin inaat firmasına verildiğini, davacının edimlerini yerine getirmediği için inaat ruhsatının alınamadığını, davacı ile diğer mirasçılar arasında izale-i uyuşmazlığı davası görüldüğünü, taraflar arasında ... Asliye Ticaret Mahkemesi'nde alacak davası görüldüğünü, davacının haksız ve kötüniyetli olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece; iddia, savunma, bilirkişi kurul raporu ve tüm dosya içeriğine göre, taraflar arasında 08.08.2006 tarihinde düzenleme ekinde katkarılı inaat yapım ve satıvaadi sözleşmesi imzalandığı, sözleşmenin 4. maddesinde inaat süresinin ruhsat

tarihinden itibaren 24 ay oldu unun hüküm altına alındı ı, ayrıca bu madde de kira alaca ının da kararla tırıldı ı, sözleşmenin 14. maddesinin ise cezai arta ili kin bulundu u, sözleşmeye konu ta ınmaz üzerinde 23.07.2008 tarihinde ifraz i leminin gerçekleşti i ve ta ınmazın yapı ruhsatı almaya

uygun hale geldi i, normal ko ullarda arsanın hazır hale getirilip ruhsat alma süresinin 6 ay kadar sürebilece i, ancak davacı tarafından ke ide edilen 23.06.2009 ve 24.08.2009 tarihli ihtarmanelere kadar herhangi bir i lemin davalı tarafça yapılmadı ı, davalının belirtti i ... Asliye Ticaret Mahkemesi'nde görülen davaya konu ta ınmaz ile bu davanın bir ilgisinin bulunmadı ı, davacının fesih i leminin haklı ve yerinde oldu u, bu nedenle 818 sayılı BK'nın 108. (TBK 'nın 125.) maddesi uyarınca davacının menfi zarar talep etme hakkı do du u gerekçesi ile davanın kısmen kabulüne, taraflar arasındaki dava konusu sözleşmenin feshine, davacının talep etti i evin yıkılması nedeni ile 20.000,00 TL, kira kaybı nedeni ile 10.000,00 TL ve cezai arta ili kin 45.000,00 TL zararın dava tarihinden itibaren yasal faizi ile tahsiline, davacının di er taleplerinin reddine karar verilmi , hüküm davalı irket vekilince temyiz edilmi tir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandı ı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle ileri sürülen temyiz nedenleri ile her ne kadar davalıyı yargılama sırasında vekil olarak avukat ...'nın temsil etmesine ra men karar ba lı ında vekil olarak avukat Hüseyin Akdeniz'in gösterilmesinin maddi hataya ili kin olması ve bu hususun mahkemece yerinde düzeltilECE inden davalı vekilinin a ağıdaki bentlerin kapsamı dı ında kalan di er temyiz itirazlarının reddi gerekmi tir.

2- Davacı vekili dava dilekçesinde, müvekkiline ait arsa üzerinde bulunan evinin yeni bina yapılacak olması nedeni ile davalı yüklenici tarafından yıkıldı ı, evin yıkılma tarihinde içinde kiracısı oldu u, bu nedenle müvekkilinin kira kaybına u radı ını ileri sürerek, kira tazminatı da talep etmi tir. ayet davacı arsa sahibi bir ba ka yüklenici ile sözleşme yapsaydı onun in aatı bitirebilece i tarih ile taraflar arasındaki sözleşmeye göre in aatın bitirilmesi gereken tarih arasındaki döneme isabet eden kira kaybının menfi zarar kapsamında de erlendirilmesi mümkündür.

Ayrıca dosyada yeni bir yüklenici ile sözleşme imzalandı ına dair beyanlar olup tapu kaydında buna ili kin olarak 09.09.2011 tarihli erh mevcuttur.

Hal böyle olunca mahkemece belirtilen sözleşme gettirilip ifade edilen ilkeye göre hesap yaptırılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken eksik incelemeye dayalı yazılı ekilde hüküm kurulmasında isabet görülmemi tir.

3-Davacı vekilinin, dava dilekçesindeki bir di er talebi de sözleşmenin 14. maddesine dayalı olarak 45.000,00 TL cezai artın tahsiline ili kindir. Taraflar arasında imzalanan 08.08.2006 tarihli "Düzenleme eklinde Kat Kar ılı ı n aat Yapım ve Satım Vaadi Sözleşmesi'nin" 14. maddesi "i bu sözleşme meden vazgeçen taraf kar ı tarafa 45.000,00 TL (Kırkbe bin TL) cezai art ödemeyi kar ılıklı olarak kabul ve taahhüt etmi lerdir" hükmünü haizdir. Sözleşmenin açık ifadesinden, bu tazminatın sözleşme meden vazgeçen tarafça kar ı yana ödenece i kararla tırıldı ından ve sözleşme meden vazgeçen tarafın davalı yüklenici olmadığı gözetilerek, davacı vekilinin cezai arta ili kin talebinin reddi gerekirken, yazılı ekilde kabulüne karar verilmesi de ayrıca do ru de ildi.

SONUÇ:Yukarıda (1) no'lu bentte açıklanan nedenlerle, davalı irket vekilinin di er temyiz itirazlarının reddine, (2) ve (3) no'lu bentlerde açıklanan nedenlerle, davalı irket vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, davalı yararına BOZULMASINA, vekili Yargıtay duru masında hazır bulunan davalı yararına takdir olunan 990,00 TL duru ma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine, pe in alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebli inden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 12.12.2013 tarihinde oybirli iyle karar verildi.