[....] ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

DOSYA NO	: [....] Esas
DAVALI	: [Arsa sahibi Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....]
VEKİLİ	: Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi]
DAVACI	: [Yüklenici şirketin unvanı / Ad SOYAD], [adres]
TEBLİĞ TARİHİ	: [Dava dilekçesinin tebliğ tarihi]
KONU	: Davacı yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin uyarlanması istemine karşı cevaplarımızın sunulmasıdır.

AÇIKLAMALAR

1. Davacı ile aramızda [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye göre bağımsız bölümlerin yüzde [....] oranı tarafıma, yüzde [....] oranı davacıya isabet edecek; inşaat [tarih] tarihinde tamamlanarak teslim edilecektir. Sözleşmenin [....] maddesinde gecikilen her ay için [....] TL ceza kararlaştırılmıştır.

2. Davacı teslim tarihinde inşaatı tamamlamamıştır. İnşaat bugün yüzde [....] seviyesindedir. Tarafımca [tarih] tarihli ihtarnameyle davacıya [....] günlük süre verilmiştir.

3. Davacı, [dönem] içinde inşaat maliyetlerinin arttığını ileri sürerek [kendisine ek [....] bağımsız bölüm verilmesini / paylaşım oranının değiştirilmesini / tarafımdan [....] TL katkı alınmasını] istemektedir. Bu talep sözleşmenin uyarlanması değil, davacı lehine yeniden yazılmasıdır.

1. TBK m.138, m.480 ve TTK m.18: Öngörülemeyen olağanüstü bir durum bulunmamaktadır

Sözleşmeye bağlılık esastır; uyarlama, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması hâlinde istenebilir (TBK m.138). Götürü bedelli eser sözleşmelerinde de ancak başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilip de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar eserin yapılmasını son derece güçleştirirse uyarlama istenebilir (TBK m.480). Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 12.11.2014 tarihli ve 2014/13-1614 Esas, 2014/900 Karar sayılı kararında da uyarlama için olağanüstü durumun herkes için geçerli, objektif ve önceden belirlenemeyecek nitelikte olması ve sözleşmeyi çekilemez hâle getirmesi gerektiği vurgulanmıştır. Davacı inşaat sektöründe faaliyet gösteren bir tacir olup ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmek zorundadır (TTK m.18). Sözleşmenin yapıldığı tarihte de yüksek enflasyon ve kur dalgalanmaları bilinen olgulardı. Malzeme ve işçilik fiyatlarının artması, davacının sözleşmeyle üstlendiği olağan ticari riskin gerçekleşmesinden ibarettir.

2. TBK m.119: Davacı, dayandığı gelişmelerden önce temerrüde düşmüştür

Temerrüde düşen borçlu, beklenmedik hâl sebebiyle doğacak zarardan sorumludur (TBK m.119). İnşaatın teslim tarihi [tarih] olup davacının dayandığı maliyet artışlarının önemli kısmı bu tarihten sonraki döneme aittir. İnşaat zamanında tamamlansaydı davacı bu artışlardan etkilenmeyecekti. Kanun ayrıca uyarlama için olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkmasını aramaktadır (TBK m.138); davacının gecikmesi ise tamamen kendi alanındadır.

3. TBK m.138: Edimler arasındaki denge davacı aleyhine bozulmamıştır

Arsa payı karşılığı inşaatta davacının karşılığı para değil, kendisine bırakılan bağımsız bölümlerdir. Maliyetler artarken davacıya isabet eden [....] bağımsız bölümün piyasa değeri de en az aynı oranda artmıştır. Uyarlama için yalnız maliyet artışının değil, sözleşmedeki edim dengesinin davacı aleyhine dürüstlük kuralına aykırı düşecek ölçüde değiştiğinin ispatı gerekir. Bu nedenle inşaat mühendisi, gayrimenkul değerleme uzmanı ve mali müşavirden oluşacak bilirkişi heyetince sözleşme tarihi ve dava tarihi itibarıyla inşaat maliyetleri ile davacıya kalan bağımsız bölümlerin değerinin karşılaştırılmasını talep ediyorum.

4. TBK m.26 ve sözleşmenin [....] maddesi: Fiyat artışı nedeniyle ek pay veya bedel istenemeyeceği kararlaştırılmıştır

[Taraflar bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilir (TBK m.26). Sözleşmenin [....] maddesinde malzeme, işçilik ve kur artışlarının yükleniciye ait olduğu ve bu nedenle ek pay veya bedel istenemeyeceği açıkça kararlaştırılmıştır. Davacı bu riski bilerek ve bedele yansıtarak üstlenmiştir.]

5. TBK m.138 ve TMK m.2: Aksi kanaat hâlinde uyarlama, davacının istediği ölçüde yapılamaz

Kabul anlamına gelmemek kaydıyla belirtmek gerekir ki, Mahkeme uyarlama koşullarının oluştuğu kanaatine varsa dahi uyarlama, sözleşmenin ilk dengesini yeniden kurmakla sınırlıdır; borçluya yeni bir kazanç sağlamanın aracı olamaz. Bu durumda ancak olağan ticari riski aşan kısmın taraflar arasında hakkaniyete uygun biçimde paylaştırılması, ek bağımsız bölüm verilmesi yerine süre ve ödeme planı gibi daha hafif araçların öncelikle değerlendirilmesi ve davacının gecikmeden doğan [ceza koşulu ve kira kaybı] borçlarının hesaba katılması gerekir (TMK m.2; TBK m.139).

HUKUKİ SEBEPLER

TBK m.26, 119, 123-125, 138, 139, 179, 182, 480; TMK m.2; TTK m.18; HMK m.127, 129 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ihtarnameler, yapı ruhsatı, yapı denetim hakediş ve seviye tespit raporları, davacının bağımsız bölüm satış sözleşmeleri, TÜİK inşaat maliyet endeksi, TCMB konut fiyat endeksi, keşif, bilirkişi heyeti incelemesi, tanık beyanları ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıklanan nedenlerle; davanın reddine, yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davacıya yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim.

[Tarih]
Davalı [Ad SOYAD] / Vekili Av. [Ad SOYAD]
İmza

EKLER

1. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 2. İhtarnameler 3. Yapı denetim seviye tespit raporları 4. Endeks verileri 5. Vekâletname