

arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşme gereğince inşaatın temel üstü ruhsatının alındığı tarihten itibaren 36 ay içerisinde bitirilerek anahtar teslimi şekilde teslim edilmesi gerekirken teslim edilmediğini, kendisine verilmesi gereken iki bağımsız bölümde ve ortak yerlerde eksik ve ayıplı işler bulunduğunu ileri sürerek, eksik işler ve cezai şart toplamı 12.500,00 TL'nin, ıslahla toplam 119.252,52 TL'nin temerrüt faiziyle tahsiline karar

verilmesini talep ve dava etmiştir. ... Öncelikle, sözleşmenin 8. maddesinde madde başlığı her ne kadar “cezai şartlar” ismini taşısa da yüklenicinin inşaatı geciktirmesi halinde arsa sahibine geciken her ay için o günkü rayiç bedel üzerinden 14 adet bağımsız bölüm “kirasını” ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Belirtilen hükümlerle, taraflarının amacının arsa sahibinin gecikme nedeniyle uğrayacağı zararı kural olarak, rayiç kira bedelinin ödenmesi suretiyle

giderilmesinin amaçlandığı anlaşılmalıdır. Bu itibarla, anılan hükmün gecikme tazminatına ilişkin olduğu hususu kabul edilmelidir. Kabul tarzı böyle olunca, BK'nın 128 (TBK 149). maddesi uyarınca bağımsız bölümlerin tesliminde gecikilen her ay için gecikme tazminatı alacağına muaccel olacağı dolayısıyla bu tarihten itibaren zamanaşımı süresinin başlayacağı açıktır.

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2014/4807
Karar No:2014/7584**

K. Tarihi:26.11.2014

MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 7. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 16/07/2013

NUMARASI : 2009/112-2013/430

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün katılma yoluyla davacı vekilince duruşmasız, davalı kooperatif vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalı kooperatif vekili Av... ile davacı vekili Av. S.. Ç.. gelmiş, diğer davalılardan gelen olmadığından onların yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

– KARAR –

Davacılar vekili, müvekkillerinin murisi H.K. de hissedarı olduğu arsa üzerine bina yapılması amacıyla davalı kooperatifle 04.10.1996 tarihli arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşme gereğince inşaatın temel üstü ruhsatının alındığı tarihten itibaren 36 ay içerisinde bitirilerek anahtar teslimi şeklinde teslim edilmesi gerekirken teslim edilmediğini, kendisine verilmesi gereken iki bağımsız bölümde ve ortak yerlerde eksik ve ayıplı işler bulunduğunu ileri sürerek, eksik işler ve cezai şart toplamı 12.500,00 TL'nin, ıslahla toplam 119.252,52 TL'nin temerrüt faiziyle tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı kooperatif vekili, davanın öncelikle zamanaşımına uğradığını, sözleşmede "dubleks daire teslimi " yönünde herhangi bir kayıt ve yükümlülüğün bulunmadığını, cezai şart talebinin reddi gerektiğini, kendi edimini yerine getirmeyen davacının karşı taraftan edimini yerine getirmesini isteyemeyeceğini, bağımsız bölümlerin teslim edildiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre; muris H. K. ile yapılan arsa payı

karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince dava konusu B-3 blok ön giriş 3 nolu daire ile B-4 blok arka giriş 3. kat 5 nolu dubleks dairenin murise ait olduğu, murisin mirasçılarının yaptığı 20.03.2013 tarihli protokol uyarınca davacıya isabet ettiği, davalı kooperatifin zamanında daireleri yaparak davacılara teslim etmediği, dairelerde eksik ve kusurlu işler bulunduğu, ortak alanlardaki eksikliklerin davanın açılmasından sonra yerine getirildiği, gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile davacının her iki daire için kira tazminatı olarak toplam 88.090,00 TL, sözleşmedeki teknik şartnamede belirtilen malzeme ile yerinde kullanılan malzemenin takılı olması nedeni ile nesafet farkı 22.350,00 TL olmak üzere toplam 110.440,00 TL'nin dava tarihinden (ıslah edelin miktar yönünden ıslah edilen tarihten itibaren) itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Kararı, davalı vekili ve katılma yoluyla davacı vekili temyiz etmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle ileri sürülen temyiz nedenlerine göre, davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2-Davacı murisi paydaş arsa sahibi H. K. ile davalı yüklenici kooperatif arasında düzenlenen 04.10.1996 günlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca inşaatın üç ay içinde yapı ruhsatı alındıktan sonra 36 ayın sonunda yapı kullanma izin belgesi alınarak teslim edilmesi kararlaştırılmıştır. Mahkemece yapı kullanma izin belgesinin altı ay içerisinde alınabildiği gerekçesiyle sözleşme tarihine altı aylık süre eklendikten sonra belirlenen tarih ile dava tarihi arası için hesaplanan gecikme tazminatının tahsiline karar verilmiştir.

Öncelikle, sözleşmenin 8. maddesinde madde başlığı her ne kadar " cezai şartlar" ismini taşısa da yüklenicinin inşaatı geciktirmesi halinde arsa sahibine geciken her ay için o günkü rayiç bedel üzerinden 14 adet bağımsız bölüm "kirasını" ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Belirtilen hükümlerle,

tarafklarının amacının arsa sahibinin gecikme nedeniyle uğrayacağı zararı kural olarak, rayiç kira bedelinin ödenmesi suretiyle giderilmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır. Bu itibarla, anılan hükmün gecikme tazminatına ilişkin olduğu hususu kabul edilmelidir. Kabul tarzı böyle olunca, BK'nın 128 (TBK 149). maddesi uyarınca bağımsız bölümlerin tesliminde gecikilen her ay için gecikme tazminatı alacağının muaccel olacağı dolayısıyla bu tarihten itibaren zamanaşımı süresinin başlayacağı açıktır. Eldeki dava, 06.03.2008 tarihinde açılmıştır. Mahkeme, sözleşme tarihine davacı tarafça temyiz dilekçesinde karşı çıkılmayan şekilde 6 aylık yapı ruhsatı alma süresi eklemiştir. Ne var ki, buna ilaveten sözleşme ile kararlaştırılan işin süresine 36 ayın da eklenmesi gerekmektedir. Davalı yüklenici bunun dışında işin süresinin uzaması sonucunu doğuracak herhangi bir savunmada da bulunmamıştır. Davalı, davaya cevabı ile ıslah talebine karşı cevap dilekçesinde zamanaşımı def'ini ileri sürmüştür. Bu durumda, dosya kapsamından davacıya ait bağımsız bölümlerin teslim edildiği anlaşılmakla sözleşmeye göre teslimi gereken tarih ile kullanılabilir şekilde davacı arsa sahibine teslim edildiği tarih arasında gecikme tazminatı ödemesi gerektiği düşünülerek ve tabii ki süresinde ileri sürülen zamanaşımı def'i değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, zamanaşımı def'inin gerekçesiz şekilde reddine karar verilmesi ve soyut olarak yapı ruhsatı alınması gereken süre sonundan itibaren kira tazminatı hesabı yapılması doğru olmamıştır.

Bunun yanında, gecikme tazminatı yönünden verilen hükümde kabule göre de, sözleşmede belirlenen rayiç kira bedeli üzerinden hesaplanan gecikme tazminatı hesabında İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2009/627 esas sayılı dava dosyasında bir kısım dönemler itibariyle aynı binadaki bağımsız bölümler yönünden farklı rayiç bedel hesapları yapıldığı görülmeye rağmen neden farklı bir sonuca ulaşıldığı izah edilmeksizin ve anılan dava dosyası incelenmeden hesap yapılması da yerinde görülmemiştir. Davadaki diğer bir talep olan eksik ve nefaset farkı tazminini

gerektiren eksik iş bedelinin kural olarak aksi kararlaştırılmadığı sürece serbest piyasa fiyatlarıyla hesaplanması gerekirken, hangi fiyatlarla hesaplandığı anlaşılamayan bilirkişi raporunda tespit edilen bedele itibar edilerek hüküm kurulması hatalı olmuş, yine aynı hususta çatıdaki eksik işlerin ortak alan kapsamında kalan dolayısıyla paya göre hesaplanması gereken bir eksik iş olarak dikkate alınması gerekirken, bağımsız bölümde var olan eksiklik gibi değerlendirilerek hükme varılması da hatalı olmuştur.

Nihayet, mahkemece hüküm kurulurken hüküm altına alınan bedelin ne kadarlık kısmına dava, ne kadarına ise ıslah tarihinden itibaren faiz yürütüleceği gösterilmeden ve tarihler yazılmadan, HMK'nın 297. maddesine aykırı ve infazda tereddüt yaratacak şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırıdır.

3-Davacı vekilinin temyiz itirazlarına gelince;

Talep konusu edilen tüm miktarlara hüküm altına alınan eksik ve nesafet farkı tazminini gerektiren eksik iş ile gecikme tazminatı alacağına davacı yanın 16.01.2008 tarihli ihtarı ile oluşan temerrüt tarihi olan (BK. m. 101; TBK. m. 117) 27.01.2008 tarihinden itibaren faiz yürütülmesi gerekirken, faizin dava ve ıslah tarihinden ve bu tarihler yazılmadan başlatılması da usul ve yasaya aykırı olmuştur.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin, (3) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, taraflar yararına **BOZULMASINA**, vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan taraflar yararına takdir olunan 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin taraflardan alınarak karşılıklı birbirlerine verilmesine, peşin alınan harçların istek halinde temyiz edenlere iadelerine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 26.11.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.