

**arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, davalının davacıya isabet eden bağımsız bölümü sözleşmede kararlaştırılan sürede teslim edemediğini ve bu nedenle sözleşme uyarınca müvekkiline kira bedeli ödemesi gerektiğini ileri sürerek, 12.000,00 TL kira bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.**

**T.C.  
Yargıtay  
23. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2012/2689  
Karar No:2012/4550**

## **K. Tarihi:**

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

-K A R A R-

Davacı vekili, taraflar arasında imzalanan 15.02.2006 tarihli arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesi uyarınca, davalının davacıya isabet eden bağımsız bölümü sözleşmede kararlaştırılan sürede teslim edemediğini ve bu nedenle sözleşme uyarınca müvekkiline kira bedeli ödemesi gerektiğini ileri sürerek, 12.000,00 TL kira bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı taraf, davaya cevap vermemiştir.

Mahkemece, toplanan deliller, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, inşaat ruhsatının 21.04.2009 tarihinde alındığı, sözleşmeye göre teslim süresinin bu tarihten itibaren 20 ay olduğu ve bu sürenin de 21.12.2010 tarihinde dolduğu, davanın teslim süresi dolmadan açıldığı gerekçesi ile, davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir.

Dava, arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesine uyarınca geç teslimden doğan kira tazminatı istemidir. Taraflar arasında akdedilen 15.02.2006 tarihli sözleşmeye göre, kiracıların tahliyesinden itibaren kırk beş gün içinde ruhsat alınarak inşaat başlanacak, yüklenici inşaat ruhsatı alındıktan sonra yirmi ay içerisinde işi tamamlayarak arsa sahiplerine bağımsız bölümlerini teslim edecektir. İnşaat ruhsatı 21.04.2009 tarihinde alınmıştır. Mahkemece, ruhsat tarihine göre sözleşmede öngörülen yirmi aylık süre dava tarihinde henüz dolmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. İnşaat başlama tarihi belirli bir işleme veya olguya bağlanmışsa bu işlem veya olgunun gerçekleştiği tarihte yüklenicinin işe başlaması gerekir. Davacı arsa sahibi, kiracıların 24.10.2007 tarihinde tahliyesinin sağlandığını

ileri sürmüŖ ve buna iliŖkin belgelerini de dosyaya sunmuŖtur. Bu durumda, tahliye tarihinden itibaren yüklenicinin makul sürede ruhsat almak için gereken gayreti gösterip ruhsat işlemleri için ilgili mercilere başvurup başvurmadığı üzerinde durulmalı, başvuruyu makul sürede yapmışsa, ruhsat verilmesindeki idari gecikmeden yükleniciye kusur yüklenemeyeceği gözetilmeli, gecikmenin neden kaynaklandığı araştırılarak inşaata başlama veya tamamlanma tarihi belirlenmeli, sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinde inşaatın tamamlayarak bağımsız bölümleri teslim etmeyen yüklenicinin muaccel bir edim borçlusu olarak bu tarihten sonraki süre için gecikmeden doğan zarardan sözleşmede belirlenen cezai şarttan ve temerrüde ilişkin hükümlerden sorumlu olacağı dikkate alınarak bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeye dayalı yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:**Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 03.07.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi