

Geç Teslimden Dolayı Kira Kaybı Nedeniyle Tazminat Sorumluluđu

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, Esas: 2013/4520, Karar: 2013/6875
İçtihat

Davacı arsa sahibi, davalı yüklenici ile akdettiği kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, geç teslimden dolayı kira kaybına uğradığından bahisle oluşan gecikme tazminatının tahsilini talep etmiştir.

Davadaki gecikme tazminatına konu olan alacak, dönem itibariyle en son 13.07.2004 tarihinde muaccel hale geldiğinden zamanaşımının bu tarihten itibaren başlatılması gerekir. O halde mahkemece davanın zamanaşımı nedeniyle reddi yerine, zamanaşımının kat irtifakı tesis tarihinde başlatılacağı gerekçesiyle kısmen kabulünde isabet görülmemiştir.

(Karar Tarihi : 07.11.2013)

“Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünöldü:

KARAR : Davacı vekili, müvekkili arsa sahibi ile davalı yüklenici arasında 05.04.1995 tarihinde “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı inşaat Sözleşmesi” imzalandığını, sözleşme uyarınca müvekkiline 8 daire ve 1 dükkan isabet ettiğini, sözleşme uyarınca 6 ay içinde inşaat ruhsatı alınması ve ruhsat tarihinden itibaren 3,5 yıl sonra da müvekkiline ait bağımsız bölümlerin teslim edilmesi gerektiğini, bu tarihin de 05.04.1999 olduğunu; ancak

davalının, müvekkiline ait 5 daireyi 13.07.2004 tarihinde, 3 daire ve 1 dükkanı ise 19.07.2004 tarihinde teslim ettiğini, müvekkilinin ihtirazi kayıt koyarak bağımsız bölümleri teslim aldığı, müvekkilinin sözleşme uyarınca rayiç kira bedeli talep hakkı doğduğunu ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere şimdilik 60.000,00 TL'nin yasal faizi ile davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir. Davacı vekili daha sonra davasını 77.873,86 TL olarak ıslah etmiştir.

Davalı vekili, sözleşmenin konusunu oluşturan parsellerin iki kez imar uygulaması gördüğünü, inşaat ruhsatlarının da iki kez tadil edildiğini, müvekkilinin 14 adet blok inşaatını tamamladığını ve yazılı belge karşılığında davacıya ait bağımsız bölümlerin teslim edildiğini, davacının talebinin zamanaşımına uğradığını, talep edilen bedelin fahiş olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, bilirkişi kurulu raporu ve tüm dosya içeriğine göre; davalının zamanaşımı def'inin yerinde olmadığı, zira iskan belgesinin henüz alınmadığı ve kat irtifakının kurulmadığı, uyuşmazlığın davalı yüklenicinin davacı arsa sahibine teslim edilmesi gerekirken bağımsız bölümleri geç teslim etmesinden kaynaklanan kira bedeline ilişkin alacak davası olduğu, taraflar arasında akdedilen sözleşmeye göre sözleşme tarihinden itibaren 6 ay içinde inşaat ruhsatlarının alınması ve bu tarihten 3,5 yıl sonra ise bağımsız bölümlerin teslim edilmesi gerektiği, bu tarihin de 05.04.1999 olduğu ancak davacının dava dilekçesinde 20.12.2000 tarihinden bağımsız bölümleri teslim aldığı 13.07.2004 tarihine kadar olan dönem için kira bedeli talep ettiği ve alacakların muaccel olduğu tarihten itibaren faiz talep ettiği gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Kararı, davalı vekili temyiz etmiştir.

Taraflar arasında imzalanan 05.04.1995 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca işin teslim edilmesi gereken tarihin 05.04.1999 olduğu anlaşılmaktadır.

Davacı arsa sahibi bağımsız bölümlerin sözleşme hükümlerine aykırı şekilde gecikmeli olarak 13.07.2004 tarihinde teslim edildiğini ileri sürerek 20.12.2000-13.07.2004 tarihleri arasındaki döneme ilişkin olarak kira kaybına uğradığından bahisle oluşan gecikme tazminatının tahsilini talep etmiştir (818 sayılı BK m.106/2).

Bilindiği üzere zamanaşımı kural olarak alacağın muaccel olduğu tarihte başlar (818 sayılı BK m.128). Davadaki gecikme tazminatına konu olan alacak da dönem itibarıyla en son 13.07.2004 tarihinde muaccel hale geldiğinden zamanaşımının bu tarihten itibaren başlatılması gerekir. 818 sayılı BK'nın 126/4 maddesi uyarınca ise, mevcut uyumsuzlukta uygulanacak zamanaşımı beş yıldır. Bu durumda eldeki davanın açılma tarihi 15.12.2010 olmakla somut olayda zamanaşımı süresi dolmuş bulunmaktadır. O halde mahkemece yukarıda açıklanan nedenlerle davanın zamanaşımı nedeniyle reddi yerine yanılığlı şekilde zamanaşımının kat irtifakı tesis tarihinde başlatılacağı gerekçesiyle hatalı değerlendirme sonucu yazılı şekilde davanın kısmen kabulünde isabet görülmemiştir.

KARAR : Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07.11.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi."