

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Karşı Davada Cezai Şart ve Gecikme Tazminatı Talep Edildiği – Zamanaşımı Süresinin İskanın Alınış Tarihinden İtibaren Başlatıldığında Her İki İstem İçin de 5 Yıllık Zamanaşımı Süresinin Dolmadığının Kabul Edileceği)

T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2012/15-165

K. 2012/408

T. 27.6.2012

• KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Karşı Davada Cezai Şart ve Gecikme Tazminatı Talep Edildiği – Zamanaşımı Süresinin İskanın Alınış Tarihinden İtibaren Başlatıldığında Her İki İstem İçin de 5 Yıllık Zamanaşımı Süresinin Dolmadığının Kabul Edileceği)

• CEZAI ŞART TAZMİNATI TALEBİ (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Karşı Davada Cezai Şart ve Gecikme Tazminatı Talep Edildiği/Teslim Söz Konusu Olmadan Cezai Şart Yönünden Zamanaşımının Başlamayacağı – Zamanaşımı Başlangıcının Cezalı Sürenin Sonundan İtibaren Başlatılacağı)

• GECİKME TAZMİNATI TALEBİ (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine

Dayalı Karşı Davada Cezai Şart ve Gecikme Tazminatı Talep Edildiği – Zamanaşımı Süresinin İskanın Alınış Tarihinden İtibaren Başlatıldığında Her İki İstem İçin de 5 Yıllık Zamanaşımı Süresinin Dolmadığının Kabul Edileceği)

• BEŞ YILLIK ZAMANAŞIMI SÜRESİ (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Karşı Davada Cezai Şart ve Gecikme Tazminatı Talep Edildiği/Zamanaşımı Başlangıcının Cezalı Sürenin Sonundan İtibaren Başlatılamayacağı – 5 Yıllık Zamanaşımı Süresinin Dolmadığının Kabulü Gereği)

6098/m.147

818/m.106, 355

ÖZET : Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca tapu iptali ve tescil; karşı dava ise cezai şart tazminatı ve gecikme tazminatı istemine ilişkindir. Uyuşmazlık, taraflar arasında düzenlenen eser sözleşmesinde zamanaşımı süresinin; Yerel Mahkemenin belirttiği gibi inşaatın bitim tarihi olarak sözleşmede düzenlenen tarihten 6 aylık cezai sürenin eklenmesi sonucu bulunan süreden itibaren mi; yoksa Özel Daire bozma ilamında belirtildiği gibi iskan ruhsatının alındığı tarihten itibaren mi başlayacağı; buna göre karşı davanın zamanaşımı süresi içerisinde açılıp açılmadığı noktasında toplanmaktadır. Teslim söz konusu olmadan cezai şart yönünden zamanaşımı henüz başlamamıştır. Sözleşmede kararlaştırılan 6 aylık cezayı davalı-karşı davacı sözleşmedeki cezalı sürenin sonunda isteyebilir. Ancak bu hakkını o tarihte kullanmak zorunda değildir. Davalı-karşı davacı ifayı isteme iradesini sürdürmüş inşaat tamamlanarak iskan alınmıştır. O halde zamanaşımı başlangıcının cezalı sürenin sonundan itibaren başlatılması doğru değildir. Eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresinin 5 yıl olduğu tartışmasız olup, kural olarak eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresinin başlangıcı da eserin teslimi tarihinden itibaren dir. Alınan iskan ruhsatı üzerine teslim edildiğine göre, her iki istem için de zamanaşımı süresinin iskanın alınış tarihinden itibaren başlatıldığında, 5 yıllık zamanaşımı süresinin dava tarihi itibarıyla dolmadığı anlaşılmaktadır. Yerel Mahkemece karşı dava yönünden işin esasına girilerek inceleme yapılması gerekir.

DAVA : Taraflar arasındaki “Tapu iptali ve tescil,tazminat” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Ankara Asliye 3.Hukuk Mahkemesince asıl davanın kabulüne; karşı davanın reddine dair verilen 19.02.2009 gün ve 2007/373 E.2009/45 Sayılı kararın incelenmesi davalı-karşı davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 15.Hukuk Dairesinin 6.10.2010 gün ve 2009/4160 E. 2010/5044 K. Sayılı ilamı ile;
(... Asıl dava kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca tapu iptâli tescil istemiyle açılmış, davalı davayı kabul etmiş, karşı davasında gecikme sebebiyle kira kaybının tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkemece asıl davanın kabulüne, karşı davanın zamanaşımı sebebiyle reddine dair verilen karar, davalı ve karşı davacı tarafından, karşı davayla ilgili temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, binanın 31.12.2001 tarihine kadar tamamlanacağı, gecikme halinde 6 aylık cezalı süre verileceği, iskân alınmasından sonra birlikte saptanacak noksanlıkların ikmâliyle binanın teslim edileceği kararlaştırılmıştır.

İnşaatın iskân ruhsatı 18.07.2003 tarihinde alınmıştır.

Eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresi her halükârda eserin teslim tarihinden başlar.

Dairemizin yerleşen uygulaması bu yönde olduğu gibi H.G.K.`nın yerleşik uygulaması da Dairemiz görüşüne uygundur (HGK 6.1.1968 gün 1728 E-6 K, 4.2.2009 gün 2009/15-22 E, 2009/54 K).

Somut olayda binanın teslimi iskân ruhsatına bağlandığından ve ruhsat da 18.7.2003 tarihinde alınabildiğinden bu tarihten itibaren BK`nın 126/4. maddesinde eser sözleşmeleri için kabul edilen 5 yıllık zamanaşımı süresinin başlayacağından karşı dava tarihi itibarıyla sürenin dolmadığı ortadadır.

0 halde zamanaşımı itirazının reddiyle karşı davanın esas incelenerek sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken, sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinin esas alınması usul ve yasaya aykırı olmuş, kararın bozulması uygun bulunmuştur...

),
Gerekçesi ile bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden

yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

H.G.K.'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

KARAR : Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca tapu iptali ve tescil; karşı dava ise cezai şart tazminatı ve gecikme tazminatı istemine ilişkindir.

Davacı vekili,davacı ile davalı arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını,davacının şartlarını yerine getirdiğini,ancak aradan 4 yıl geçmesine rağmen sözleşme şartlarına göre tapusunu alamadığını ileri sürerek,31573 ada 5 parsel üzerindeki 15 no`lu dükkan, 14 no`lu dükkan ve 13 no`lu dükkanın $\frac{1}{2}$ sinin tapusunun iptali ile davacı adına tescilini istemiştir.

Davalı vekili; asıl davayı kabul ettiğini bildirmekle beraber;karşı dava ile sözleşme uyarınca ödenmesi gereken cezai şartı ve gecikme sebebiyle tazminat ödenmesini istemiştir.

Yerel Mahkemece; asıl davanın, davalının kabulü sebebiyle kabulüne ; karşı davanın ise eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresinin B.K.nun 126/4 maddesine göre 5 yıl olduğu, davalı-karşı davacı tarafından davanın inşaatın bitim tarihi olan 31.12.2001 tarihinden itibaren sözleşmenin 9. maddesinde belirtilen 6 aylık cezai sürenin sonu olan 31.06.2002 tarihinden itibaren B.K.nun 106 md.deki seçimlik hakkının kullanılarak 5.11.2007 tarihinde açıldığı ve zamanaşımının olduğu gerekçesi ile reddine karar verilmiştir.Hükmün karşı davacı-davalı tarafından temyizi üzerine Özel Dairece yukarıya metni aynen alınan gerekçe ile bozulmuş; Yerel Mahkemece önceki kararda direnilmiştir.Direnme kararı davalı-karşı davacı tarafından temyiz edilmiştir.

H.G.K. önüne gelen uyuşmazlık, taraflar arasında düzenlenen eser sözleşmesinde zamanaşımı süresinin; Yerel Mahkemenin belirttiği gibi inşaatın bitim tarihi olarak sözleşmede düzenlenen 31.12.2001 tarihine 6 aylık cezai sürenin eklenmesi sonucu bulunan süreden itibaren mi; yoksa Özel Daire bozma

ilamında belirtildiği gibi iskan ruhsatının alındığı 18.07.2003 tarihinden itibaren mi başlayacağı; buna göre karşı davanın zamanaşımı süresi içerisinde açılıp açılmadığı noktasında toplanmaktadır.

Davacı yüklenici şirket ile davalı arsa sahibi arasında 12.2.2009 tarihinde düzenleme şeklinde kat karşılığı ve satış vaadi inşaat sözleşmesinin düzenlendiği; sözleşmenin 5.maddesinde,yüklenici tarafından inşaatın 31.12.2001 tarihine kadar tamamlanacağını belirtildiği; sözleşmenin tarafların vecibeleri başlıklı 9.maddesinde ise yüklenicinin inşaat sözleşmesinden itibaren 31.12.2001 tarihine kadar tamamlayacağı ve iskan raporunu alacağı; bu süre zarfında inşaatın tamamlanamaması halinde cezalı sürenin başlayacağı,bu sürenin de 6 ay olduğu,cezalılı süre müddetince yüklenicinin her ay için arsa sahibine 2000 dolar ödemeyi taahhüt ettiği görülmektedir.

Sözleşmenin 12.maddesinde de iskanın alınmasından sonra arsa sahibi ile beraber noksanlık olup olmadığı tespit edilerek 15 gün içinde giderileceği; 16.maddesinde ise, inşaatın tamamlanmasının iskan ruhsatının alınıp,elektrik,su gibi tesislerin işler hale getirilmiş olmasına bağlanmıştır.

818 Sayılı B.K.`nun 128.maddesine göre kural olarak zamanaşımı alacağın muaccel (ödenebilir) olduğu tarihten başlar. Sözleşmede başkaca süre yoksa işin tamamlanıp teslim edilmesiyle yüklenici bedelin tamamını istemeye hak kazanacaktır.

818 Sayılı B.K.`nın 126/4.maddesi ve yeni 6098 Sayılı Türk B.K.`nın 147/6.maddesi uyarınca eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresinin 5 yıl olduğu tartışmasız olup, kural olarak eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresinin başlangıcı da eserin teslimi tarihinden itibaren dir.

Taraflar arasındaki sözleşmede inşaatın süresi 31.12.2001 tarihi ve cezalı süre de 6 ay olarak belirlenmiş ise de, yüklenici davacının bu süre içerisinde inşaatı teslim etmemiş olmasına rağmen arsa sahibi davalı aynen ifayı seçmiştir.

Sözleşmenin 9.maddesinde kararlaştırılan cezai şartın ifaya ekli cezai şart olduğu açıktır. (818 Sayılı B.K. md.158/2)

Buna göre aktin belirli bir zamanda yerine getirilmemesi halinde tediye olunmak üzere cezai şart kabul edilmiş ise, alacaklı hem aktin icrasını hem cezanın ödenmesini isteyebilir.

Yine BK'nın 106.maddesindeki düzenleme dikkate alındığında, teslim söz konusu olmadan cezai şart yönünden zamanaşımı henüz başlamamıştır. Sözleşmede kararlaştırılan 6 aylık cezayı davalı-karşı davacı sözleşmedeki cezalı sürenin sonunda isteyebilir. Ancak bu hakkını o tarihte kullanmak zorunda değildir. Davalı-karşı davacı ifayı isteme iradesini sürdürmüş inşaat tamamlanarak 18.07.2003 tarihinde iskan alınmıştır. O halde zamanaşımı başlangıcının cezalı sürenin sonundan itibaren başlatılması doğru değildir. Yargıtay H.G.K.'nun 4.2.2009 tarih,2009/15-13 E.2009/53 K.sayılı ilamında da bu husus belirtilmiştir.

Somut olayda yüklenici tarafından iskan ruhsatının 18.7.2003 tarihinde alındığı dosya kapsamı ile sabittir.

İnşaat 18.7.2003 tarihinde alınan iskan ruhsatı üzerine teslim edildiğine göre, her iki istem için de zamanaşımı süresinin iskanın alınış tarihinden itibaren başlatıldığında, 5 yıllık zamanaşımı süresinin 05.11.2007 olan karşı dava tarihi itibariyle dolmadığı anlaşılmaktadır.

Yerel Mahkemece karşı dava yönünden işin esasına girilerek inceleme yapılması gerekir.

O halde, Özel Daire bozma ilamında belirtilen gerekçelerle, H.G.K.'nca da benimsenen bozma ilamına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu sebeple direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : Davalı-karşı davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, hükmün tebliği tarihinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 27.06.2012 gününde oyçokluğu ile karar verildi.