

kur'a çekiminde adına isabet eden 2 ve 6 no'lu daireyi ana ve ek sözleşme gereği eksiksiz teslim aldım... Kooperatifi'nden geriye ve ileriye dönük hiçbir alacağım kalmamıştır." şeklinde beyanda bulunulduğu görülmüştür. Bu durumda mahkemece, davacılar vekilinden bu belgeye yönelik açıklama alınıp, belgenin dava konusu kira tazminatı ve cezai şart istemine etkisi konusunda tartışma ve değerlendirme yapılarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, belge

üzerinde durulmadan hüküm kurulması doğru olmamıştır... Diğer yandan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan borçlarda, yanlar arasında kesin bir vade kararlaştırılmamış ise, borçlunun dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan BK'nın 101. (TBK'nın 117.) madde hükmüne uygun şekilde temerrüde düşüldüğü tarihten itibaren temerrüt faizi yürütülebilir. Bu tür bir alacağa temerrüt faizi yürütülebilmesi için muaccel olması yeterli olmayıp, karşı

tarafın ayrıca temerrüde düşürülmesi gerekir. İşbu davanın konusu gecikme tazminatı olup, kira sözleşmesine dayalı kira alacakları için aylık kiranın tahakkukundan sonra takip eden aydan itibaren faiz yürütülmesi kuralının, tazminat alacaklarında uygulanması mümkün değildir. Somut olayda, davacılar vekiline, fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 10.000,00 TL gecikme tazminatı talep edilmiş olup, 23.09.2013 tarihli ıslah dilekçesinde, gecikme

tazminatı tutarı
artırılmıştır. Buna göre
mahkemece, davalının, gecikme
tazminatı yönünden dava
tarihinden önce BK'nın 101.
maddesi hükmüne uygun olarak
miktar ve süre içeren
temerrüt ihtarı ile temerrüde
düşürülmediği, 16.11.2015
tarihli ihtarnamenin BK'nın
101. maddesi hükmüne uygun
olmadığı gözetilerek,
kabulüne karar verilen
alacağın 10.000,00 TL'sine
dava tarihinden, kalan kısma
ıslah tarihinden itibaren
faiz yürütülmesine karar
verilmesi gerekirken,

**tamamına dava tarihinden
itibaren faiz yürütülmesi de
doğru olmamıştır...**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/971

Karar No:2015/1593

K. Tarihi:12.3.2015

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

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

– K A R A R –

Davacılar vekili, müvekkillerinin murisi...ile davalı kooperatif arasında tarihsiz arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, sözleşmenin 1. maddesine göre, inşaatın bitiş tarihinin 31.12.2003 olarak kararlaştırıldığını, ancak, sözleşmenin süresinde bitmeyeceğinin anlaşılması üzerine ek sözleşme hazırlandığını, tarafların ek sözleşme üzerinde mutabakat sağlamalarına rağmen ek sözleşmenin imzalanmadığını ve davalının inşaaata devam ettiğini, murisin keşide ettiği 16.11.2005 tarihli ihtarname ile inşaatın en geç 2006 yılı Mayıs ayı sonuna kadar tamamlanarak teslim edilmesini, aksi halde, kira alacağı ve cezai şart için yasal yollara başvuracağını davalıya bildirdiğini, murisin 08.05.2010 tarihinde vefat ettiğini, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ek sözleşme ile tadil edildiği gibi devam

ettiğini, ... inşaatı ve teslim edilecek dairelerin iskân ruhsatı alınmış haliyle sözleşmeye uygun şekilde teslim edilmediğini, davalının yapması gerekirken müvekkillerinin murisi tarafından showrooma bir takım imalatlar yapıldığını, davalının kendi üyelerine 4 blok mesken teslim ettiği halde müvekkillerine teslim edilmesi gereken daireleri teslim etmediğini, müvekkillerinin kira gelirinden mahrum kaldığını, muris ile davalı arasında imzalanan sözleşmenin 1. maddesinde her bir daire için 200 ... kira bedeli ve inşaatın 6. yılın sonunda tamamlanmaması halinde 500.000 ... cezai şartın düzenlendiğini, inşaatın en son teslim edilmesi gereken tarihin 2007 yılı sonu olduğunu ileri sürerek, fazlaya ilişkin talep ve dava hakları saklı kalmak kaydıyla 10.000,00 TL kira bedelinin muaccel olduğu ay sonundan itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsilini, sözleşmenin 1. maddesinde belirtilen 500.000 DM cezai şarttan 5.000,00 TL ile davalı tarafından yapılması gerekip de yapılmayan ve davacı tarafça yapılan imalat bedelinden 5.000,00 TL'nin dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsilini talep ve dava etmiş, ıslah dilekçesiyle gecikme tazminatı istemini 162.277,00 TL'ye artırmıştır.

Davalı vekili, davacıların kötüniyetli olduğunu, davacılara showroom verilmeyeceği halde sonradan böyle bir talepte bulunduklarını, davacılara verilecek bölümün kısmen ticari, kısmen konut iken tamamen ticariye çevrildiğini, bu nedenle imar tadilatına gidildiğini, imar tadilatı ve işin Belediye safahatının çok uzun sürdüğünü, bu nedenle müvekkilinin sorumlu tutulmasını anlayamadıklarını, tadilat nedeniyle yapılan masrafın tazminattan tenzilini istediklerini, mesken olan yerlerin ticari alana çevrilmesi sonucu davacıların 800.000,00 TL .../...

ekonomik avantaj kazandığını, sözleşmede bulunmadığı halde asansör yapıldığını, ayrıca showroomun çatı katında ilave 300 m² ilave kullanım alanı ortaya çıkarıldığını, bunların davacılara 45.000,00 TL ekonomik katkısı olduğunu, sözleşmeye göre zemine seramik döşenmesi gerekirken, sırlı granit

döşendiğini, bunun da bedelden tenzilini istediklerini, müvekkilinin tüm bu ilave işleri, davacıların murisinin inşaattaki gecikmeyi sorun etmemesi nedeniyle karşılıklı anlayışın göstergesi olarak yaptığını, davacılar tarafından bu dava açıldığı tarihe kadar gecikmenin mesele yapılmadığını, davacıların teslim sözleşmesi ile ... teslim aldığını, teslim alırken de ihtirazi kayıt ileri sürmediğini, bu nedenle eksiklik ve gecikmeden dolayı tazminat istenemeyeceğini, cezai şartın fahiş olduğunu, tenzili gerektiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen son bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, sözleşmede inşaatın başlama tarihinin 01.01.1998, bitiş tarihinin 31.12.2003 olarak kararlaştırıldığı, bu süre içerisinde inşaatın bitirilememesi halinde her bir daire için aylık 200...ödenmesi gerektiği, 6. yılın sonunda inşaatın tamamlanamaması halinde bunun dışında 500.000 ... tazminat ödenmesinin kararlaştırıldığı, arsa sahiplerinin ise tapuları kademeli olarak devretmesi gerektiği, taraflar arasında belirtilen hükümlerin yanında sonradan ek sözleşme düzenlendiği, tarihsiz ek sözleşmeye göre showroomun teslim tarihinin 31.12.2006 olduğu, dairelerin teslim tarihinin ise 31.12.2007 olduğu, dosyada mevcut teslim sözleşmesine göre 28.07.2010 tarihinde davacıların showroomu teslim aldığı, bu yerin iskân raporunun da 26.08.2011 tarihinde alındığı, dairelerin ise dava tarihinden sonra 05.07.2012 tarihinde teslim alındığı, inşaatın teslimi gereken tarihin yapılan ek sözleşmeye göre belirlenmesinin zorunlu olduğu, nitekim ek sözleşmeye göre teslim tarihinin kararlaştırılmasının proje değişikliğinden sonraki bir zamana tesadüf ettiği, burada yeni teslim tarihinin proje değişikliği nedeni ile kararlaştırıldığına görülmekte olduğu, bu nedenle davalının teslimin proje değişikliği nedeni ile geciktiği yönündeki savunmasının yerinde olmadığı, davacıların tapu devrinde gerek teslim tarihleri, gerekse proje değişiklikleri dikkate alınarak bir temerrüdünün bulunmadığı, bu nedenle davalının, davacı taraftan cezai şart talebinde bulunmasının mümkün olmadığı, inşaatın süresinde teslim edilmemesi halinde

ödenmesi kararlaştırılan 500.000 ...'nin ifaya ekli cezai şart niteliğinde olduğu, teslim tarihinde bu cezai şart isteme hakkı saklı tutulmadığından, showroom yönünden istenilmesinin mümkün olmadığı, ancak daireler yönünden dava tarihi itibarıyla teslim olmadığından istenilmesinin mümkün olduğu, bilirkişiler tarafından hesaplanan kira tazminatı ve cezai şart bedellerinden döşeme kaplaması ile davalının ödemesi gereken fiyat farkı da düşüldüğü gerekçesiyle, 162.277,00 TL kira bedeli ile 5.000,00 TL cezai şartın dava tarihinden işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacılara verilmesine, davacının 129.128,27 TL kira bedeli ve cezai şart bedeli talebi hakkının saklı tutulmasına, dava dilekçesinin 3. maddesinde belirtilen tazminat talebinin reddine karar verilmiştir.

Kararı, davalı vekili temyiz etmiştir.

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

2-Dava, taraflar arasındaki arsa payı karşılıklı inşaat sözleşmesine dayalı gecikme tazminatı ve cezai şartın tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda, davacı arsa sahiplerine isabet eden showrooma yönelik kira tazminatının, ... niteliğine göre belirlenmesi gerekirken, 18 daireye karşılık geldiğinin kabulü ile 18 daireye isabet eden gecikme tazminatı üzerinden hesaplanmıştır. Bu durumda mahkemece, dava konusu showroomun teslimi gereken tarih ile .../...

S.3.

teslim alınan 28.10.2010 tarihleri arasında ... niteliğine göre gecikme tazminatı ile ilgili ek rapor alınıp, usuli kazanılmış haklar da gözetilerek hüküm kurulması gerekirken, yazılı şekilde yanılgılı gerekçe ile hüküm kurulması doğru olmamıştır.

Öte yandan, davalı vekilince 26.09.2012 tarihli dilekçe ekinde dairelerin teslimine ilişkin davacı arsa sahiplerinin imzalarını taşıyan belgeler sunulmuş olup, davacı ...'ın

imzasını taşıyan 06.07.2012 tarihli belgede, "... 15445 ada 4 parsel C blokta bulunan 7 daireden 20.04.2012 tarihinde katıldığım kur'a çekiminde adına isabet eden 2 ve 6 no'lu daireyi ana ve ek sözleşme gereği eksiksiz teslim aldım... Kooperatifi'nden geriye ve ileriye dönük hiçbir alacağım kalmamıştır." şeklinde beyanda bulunulduğu görülmüştür. Bu durumda mahkemece, davacılar vekilinden bu belgeye yönelik açıklama alınıp, belgenin dava konusu kira tazminatı ve cezai şart istemine etkisi konusunda tartışma ve değerlendirme yapılarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, belge üzerinde durulmadan hüküm kurulması doğru olmamıştır.

Diğer yandan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan borçlarda, yanlar arasında kesin bir vade kararlaştırılmamış ise, borçlunun dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan BK'nın 101. (TBK'nın 117.) madde hükmüne uygun şekilde temerrüde düşüldüğü tarihten itibaren temerrüt faizi yürütülebilir. Bu tür bir alacağa temerrüt faizi yürütülebilmesi için muaccel olması yeterli olmayıp, karşı tarafın ayrıca temerrüde düşürülmesi gerekir. İşbu davanın konusu gecikme tazminatı olup, kira sözleşmesine dayalı kira alacakları için aylık kiranın tahakkukundan sonra takip eden aydan itibaren faiz yürütülmesi kuralının, tazminat alacaklarında uygulanması mümkün değildir. Somut olayda, davacılar vekilince, fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 10.000,00 TL gecikme tazminatı talep edilmiş olup, 23.09.2013 tarihli ıslah dilekçesinde, gecikme tazminatı tutarı artırılmıştır. Buna göre mahkemece, davalının, gecikme tazminatı yönünden dava tarihinden önce BK'nın 101. maddesi hükmüne uygun olarak miktar ve süre içeren temerrüt ihtarına ile temerrüde düşürülmediği, 16.11.2015 tarihli ihtarnamenin BK'nın 101. maddesi hükmüne uygun olmadığı gözetilerek, kabulüne karar verilen alacağın 10.000,00 TL'sine dava tarihinden, kalan kısma ıslah tarihinden itibaren faiz yürütülmesine karar verilmesi gerekirken, tamamına dava tarihinden itibaren faiz yürütülmesi de doğru olmamıştır.

Ayrıca, gerekçeli karar başlığında davalı kooperatifin "... olan unvanının "... Başkanlığı"olarak yanlış yazılmış olması

HMK'nın 297/1-b maddesi hükmüne aykırı olmuştur.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, davalı yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 12.03.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.