

arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi cezayı aşan zararın tahsili

Gecikme Cezası Alacağı – Mahkemece Öncelikle Davaya Konu Taşınmazın Ada ve Parsel Numarası ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tarih ve Sayısı Belirtilerek Bulunduğu Yer Belediye Başkanlığı’ndan 17.08.1999 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sebebiyle İnşaat Yasağı ve Kısıtlaması Kararı Verilip Uygulanıp Uygulanmadığı ve Süresi İle Söz Konusu Deprem Sebebiyle Ne Gibi İşlemler Yapıldığının Sorulması Gereği

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2018/1504

K. 2018/2985

T. 10.7.2018

*** ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Gecikme Cezası Alacağı – Mahkemece Öncelikle Davaya Konu Taşınmazın Ada ve Parsel Numarası ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tarih ve Sayısı Belirtilerek Bulunduğu Yer Belediye Başkanlığı’ndan 17.08.1999 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sebebiyle İnşaat Yasağı ve Kısıtlaması Kararı Verilip Uygulanıp Uygulanmadığı ve Süresi İle Söz Konusu Deprem Sebebiyle Ne Gibi İşlemler Yapıldığının Sorulması Gereği)**

*** CEZAYI AŞAN ZARARIN TAHSİLİ (Arsa Payı Karşılığı İnşaat**

Sözleşmesinden Kaynaklanan – Depremi İlde Yapılmakta Olan İnşaatların Süresine Etkisi Olup Olmadığı Varsa Ne Kadar Olduğu İle Bozmadan Önceki Raporlarında Belirttikleri Fazla İmalât Sebebiyle Uzatıma Hak Kazanılan Sürenin İnşaat Yapım Süresine Eklenmek Suretiyle Tesbit Edilecek Teslimi Gereken Tarihle Asıl ve Birleşen Dava Tarihlerine Göre Davacı Arsa Sahibinin Payına Göre İstemekte Haklı Olduğu USD Cinsinden Cezai Şart ve TL Cinsinden Varsa Cezayı Aşan Zarar Miktarı Konusunda Gerekçeli ve Denetime Elverişli Ek Rapor Alınacağı)

*** DEPREMİN İNŞAAT SÜRESİNE ETKİSİ** (Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Gecikme Cezası Alacağı/Birleşen Dava Cezayı Aşan Zarar Tahsili – Öncelikle Davaya Konu Taşınmazın Ada ve Parsel Numarası ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tarih ve Sayısı Belirtilerek Bulunduğu Yer Belediye Başkanlığı’ndan 17.08.1999 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sebebiyle İnşaat Yasağı ve Kısıtlaması Kararı Verilip Uygulanıp Uygulanmadığı ve Süresi İle Söz Konusu Deprem Sebebiyle Ne Gibi İşlemler Yapıldığının Sorulması Gereği)

818/m.49

ÖZET : Asıl ve birleşen dava, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup, asıl dava gecikme cezası alacağının, birleşen dava ise cezayı aşan zararın tahsili istemine ilişkindir.mahkemece, öncelikle davaya konu taşınmazın ada ve parsel numarası ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarih ve sayısı belirtilerek bulunduğu yer Belediye Başkanlığı’ndan 17.08.1999 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle inşaat yasağı ve kısıtlaması kararı verilip uygulanıp uygulanmadığı ve süresi ile söz konusu deprem sebebiyle ne gibi işlemler yapıldığının sorulup belirlendikten sonra hükme esas raporu düzenleyen bilirkişi kurulundan belediye yazı cevabını gözeterek 17.08.1999 tarihinde meydana gelen depremin ilde yapılmakta olan inşaatların süresine etkisi olup olmadığı, varsa ne kadar olduğu ile bozmadan önceki raporlarında belirttikleri fazla

imalât sebebiyle uzatıma hak kazanılan sürenin inşaat yapım süresine eklenmek suretiyle tesbit edilecek teslimi gereken tarihle, asıl ve birleşen dava tarihlerine göre davacı arsa sahibinin payına göre istemekte haklı olduğu USD cinsinden cezai şart ve TL cinsinden varsa cezayı aşan zarar miktarı konusunda gerekçeli ve denetime elverişli ek rapor alınıp bulunacak miktarlardan mahsubu gereken fazla imalât bedeli düşölerek asıl ve birleşen davalardaki taleplerde gözetilerek her bir dava için ayrı ayrı hüküm kurulması gerekir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki asıl ve birleşen dosya davacısı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünöldü:

KARAR : Asıl ve birleşen dava, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmakta olup, asıl dava gecikme cezası alacağıının, birleşen dava ise cezayı aşan zararın tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda asıl ve birleşen dava ayrımı yapılmaksızın davanın kısmen kabulüne dair verilen karar, asıl ve birleşen dosya davacısı arsa sahibi vekilince temyiz edilmiştir.

1-) Dosyadaki yazılara mahkemece uyulan bozma ilamı gereğince inceleme yapılıp hüküm verilmiş olmasına delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle asıl ve birleşen dava tarihi itibariyle davacının diğer arsa sahibinin sözleşmeden doğan haklarını temlik aldığıını kanıtlayamamış olmasına göre davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görölmemiş, reddi gerekmiştir.

2-)Yerel mahkemece Yargıtay bozma ilâmına uyulduğundan 09.05.1960 tarih 21/9 Sayılı içtihadı birleştirme kararı uyarınca bozma ilâmında belirtilen hususlar, lehine olan taraf için usuli kazanılmış hak oluşturacağıından mahkemece bozmaya uygun olarak inceleme yapılması ve karar verilmesi gerekir.

Hükmüne uyulan Dairemizin 25.12.2012 tarihli bozma ilâmında, davacının diğer arsa malikinden sözleşmeden doğan haklarını temlik aldığını ispat etmesini istemenin yanında, inşaatın yapım süresine fazla imalâtla birlikte depremin etkisi olup olmadığının araştırılması, teslim tarihine göre sözleşmede kararlaştırılan 100 USD cezai şartı aşan kira kaybı varsa cezai şart ile aşan zararın tahsiline karar verilmesi, temlik kanıtlanamadığı takdirde açıklanan incelemelerin, davacıya isabet eden pay gözetilerek yapılması, asıl ve birleşen davadaki talepler gözetilerek her bir dava için ayrı bir hüküm kurma gereğine işaret edilmiştir. Dairemizin bu konudaki uygulamaları ve yerleşik içtihatlarına göre (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 23.05.2011 gün, 2011/613 Esas 2011/3067 Karar sayılı ilamı ve benzeri içtihatları) depremin inşaat süresine etkisinin, ilgili belediyeden deprem sebebiyle ne tür işlemler yapıldığı sorularak bu işlemlerin inşaat süresine etkisi belirlendikten sonra eğer süreye bir etkisi olmuşsa bu miktarın inşaat süresine eklenerek temerrüt tarihinin belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir. Mahkemece bozmaya uyulmasına rağmen ilgili belediyeden bu konuda bir araştırma yapılmamış, bilirkişi kurulu mahkemenin ısrarı üzerine verdiği ek raporda subjektif bazı sebeplerle depremin inşaat süresine etkisinin 2 yıl olduğunu bildirmiş olduğundan bu konuda bozmaya uygun bir inceleme yapıldığının kabulü mümkün değildir. Yine davalar birleştirilmiş olsa dahi bağımsız dava niteliklerini muhafaza edeceklerinden asıl ve birleşen davada ayrı ayrı hüküm kurulması gerekmesine ve bozma ilâmında da bu husus belirtilmesine rağmen asıl ve birleşen davada tek hüküm kurulmak suretiyle uyulan bozma ilâmına aykırı davranılmıştır.

Bu durumda mahkemece, öncelikle davaya konu taşınmazın ada ve parsel numarası ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarih ve sayısı belirtilerek bulunduğu yer belediyesi olan ... Belediye Başkanlığı'ndan 17.08.1999 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle inşaat yasağı ve kısıtlaması kararı verilip uygulanıp uygulanmadığı ve süresi ile söz konusu deprem sebebiyle ne gibi işlemler yapıldığının sorulup belirlendikten

sonra hükme esas raporu düzenleyen bilirkişi kurulundan belediye yazı cevabını gözeterek 17.08.1999 tarihinde meydana gelen depremin ... ilinde yapılmakta olan inşaatların süresine etkisi olup olmadığı, varsa ne kadar olduğu ile bozmadan önceki raporlarında belirttikleri fazla imalât sebebiyle uzatıma hak kazanılan sürenin inşaat yapım süresine eklenmek suretiyle tesbit edilecek teslimi gereken tarihle, asıl ve birleşen dava tarihlerine göre davacı arsa sahibinin payına göre istemekte haklı olduğu USD cinsinden cezai şart ve TL cinsinden varsa cezayı aşan zarar miktarı konusunda gerekçeli ve denetime elverişli ek rapor alınıp bulunacak miktarlardan mahsubu gereken fazla imalât bedeli düşölerek asıl ve birleşen davalardaki taleplerde gözetilerek her bir dava için ayrı ayrı hüküm kurulması gerekirken, bozma ilâmına uyulmasına rağmen bu hususlar üzerinde durulmadan depremin süreye etkisi konusunda eksik inceleme ve yanlış değerlendirme ile asıl ve birleşen davadaki talepler gözetilerek her bir dava için ayrı ayrı hüküm kurulmayarak bozma ilâmına aykırı karar verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun görölmüştür.

SONUÇ : Yukarıda 1. bentte açıklanan sebeplerle davacının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca kabulölle hükmün davacı yararına BOZULMASINA, ödenen temyiz peşin harcının istenmesi halinde temyiz eden asıl ve birleşen dosya davacısına iadesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine, 10.07.2018 tarihinde oybirliğıyle karar verildi.