

Dava, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi uyarınca gecikme tazminatı alacağının tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece ıslahla arttırılan miktar da dikkate alınarak davanın kısmen kabulüne dair verilen karar

15. Hukuk Dairesi

2018/1532 E. , 2018/3859 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki taraf vekillerince istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi uyarınca gecikme tazminatı alacağının tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece ıslahla arttırılan miktar da dikkate alınarak davanın kısmen kabulüne dair verilen karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı vekilinin tüm, davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer

temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2-Davacı, dava dışı arsa sahipleri ile davalı yüklenici arasında ... 45. Noterliği'nde 26.03.2011 tarihinde imzalanan 4402 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin A- Genel Şartlar bölümünün 2. maddesinde 2011 yılı Ağustos ayı sonuna kadar parsel üzerinde bulunan gecekondular ve işgalciler kaldırılarak arsanın yükleniciye boş ve temiz olarak teslim edileceği, yüklenicinin bu zaman dilimi içerisinde projeleri tamamlayarak inşaat ruhsatı alacağı, inşaata başlayacağı ve ruhsat tarihinden itibaren 18 ay içerisinde inşaatı bitirip teslim edeceği kararlaştırılmıştır. Davacı arsa sahibine 3 adet bağımsız bölümün verilmesi kararlaştırılmıştır. Aynı bölümün 4. maddesinde binaya iskân alınmadan oturulmayacağı da kabul edilmiştir.

Davalı yüklenici gecekonduların geç yıkılıp arsanın tesliminde gecikme nedeniyle inşaata geç başladığını savunmuş ise de sözleşmede belirtilen tarihte arsada bulunan gecekonduların yıkılıp arsanın boş olarak teslimi ile ilgili arsa sahiplerine yönelttiği bir ihtar bulunmadığından bu savunmanın yükleniciye süre uzatım hakkı kazandırması mümkün değildir. Arsa sahiplerine ait bağımsız bölümler fiilen teslim edilse dahi yapı kullanma izin

belgesi alınmayan bağımsız bölümleri arsa sahipleri fiilen kullanmaya zorlanamayacakları, davalı yüklenici dava tarihinden önce davacı arsa sahibine ait olup teslim ettiği bağımsız bölümleri arsa sahibinin fiilen kullanarak yada kiraya vermek suretiyle ekonomik yarar sağladığını yasal delillerle kanıtlayamadığı gibi davalının ön inceleme aşamasına kadar davadan önce davacı arsa sahiplerine bağımsız bölümleri teslim edip bunlardan yararlandığına dair bir savunması da bulunmadığı, ön incelemeden sonraki aşamalarda bu yöndeki iddiası savunmanın genişletilmesi niteliğinde olup davacının açıkca muvaffakati bulunmadığından bu savunmanın değerlendirilmesi de mümkün değildir.

Yine sözleşmenin yapıldığı tarihte yürürlüktü bulunan 6762 sayılı Türk Ticaret Kanun'un 12/3. maddesine göre her çeşit

imâl ve inşaat işleri ticari iş olduğundan bu işlerle ilgili alacaklarda 3095 sayılı Yasa'nın 2/II. maddesi uyarınca tarafların avans faizi talep edebilmeleri mümkündür.

Bu durumda mahkemece, dosya kapsamına göre Ağustos 2011 sonundan itibaren 18 aylık inşaat süresine göre davacı arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin tamamlanıp teslimi gereken tarih 2013 yılı Şubat ayı sonu olduğu ve bu tarihten dava tarihine kadar davacı kendisine teslim edilmesi gerekip de yapı kullanma izin belgesi alınarak teslim edilmeyen bağımsız bölümler için 6098 sayılı TBK'nın 125/I maddesi gereğince gecikme tazminatını istemekte haklı olduğundan davacıya bırakılan 23, 24 ve 27 nolu bağımsız bölümler için belirtilen dönem için bilirkişi kurulunun 02.05.2016 havale tarihli ek raporunda hesapladığı 33.000,00 TL üzerinden ve avans faizi uygulanmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme ile kısmen kabul kararı verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davalının tüm, davacının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca kabulü ile hükmün davacı yararına BOZULMASINA, aşağıda yazılı bakiye 1.013,50 TL temyiz ilam harcının temyiz eden davalıdan alınmasına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 16.10.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.