

Dava, davalının müteahhit olarak yapımını üstlendiği sanayi bölgesinden, davacılar tarafından satın alınan işyerinin, süresinde teslim edilmemesi nedeniyle kira kaybı tazminatının tahsili istemine ilişkindir. Taraflar arasında "... Dükkan Satış Sözleşmesi" başlıklı sözleşme ile ticaret merkezindeki 2. zemin katta bulunan 43 no'lu bağımsız bölümünün satışının...tarihinde gerçekleştirildiği uyuşmazlık konusu değildir. Öte yandan dava konusu iş bu satış sözleşmesi, davalı

müteahhidin, dava dışı arsa sahibi ile imzalamış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yapımını üstlendiği işyerlerinden kendisine düşecek olan bağımsız bölümlerden birine ilişkin olup, alacağın temlik hükümlerine göre geçerlidir. Yine söz konusu sözleşmenin, taraflarca feshedilmediği gibi, davalı tarafından işyerinin teslimi konusundaki edimin de halen yerine getirilmediği anlaşılmaktadır.

13. Hukuk Dairesi

2015/39402 E. , 2017/4902 K.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması

sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı avukatınca temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi gereği konuşulup düşünüldü.

## KARAR

Davacı, davalı şirketin yapımını üstlendiği ... Organize Küçük Sanayii Bölgesi'nden 2. zemin katta bulunan 43 no'lu bağımsız bölümü satış bedelini ödeyerek 28.11.2000 tarihinde satın aldıklarını, ancak davalı şirketin edimini ifa etmediğini, inşaatın taahhüt edildiği gibi 17 aylık sürede teslim edilmediğini, bu nedenle 05.02.2010 tarihinde kira kaybından doğan alacaklarının tahsili amacıyla açılan davada ... 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/94 Esas 2012/481 Karar sayılı ilamı ile davanın kabulüne karar verildiğini ve kararın kesinleştiğini, kararda belirtilen dönemlere ilişkin kira kaybından doğan alacaklarının davalıdan tahsil edildiğini ancak davalının taşınmazı halen teslim etmediğini bu nedenle ilk davanın açıldığı tarih olan 05.02.2010 tarihinden mevcut dava tarihine kadar ki geçen sürede kira kaybından doğan alacaklarının doğduğunu ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, 30.000,00 TL kira kaybı tazminatının ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davanın öncelikle zamanaşımı nedeniyle reddine, kabul edilmediği takdirde esastan reddine karar verilmesini dilemiştir.

Mahkemece, taraflar arasındaki sözleşme gereğince taşınmazın en geç 28.05.2002 tarihinde teslim edilmesinin gerektiği ve zamanaşımının bu tarihte başlayacağı, davanın açıldığı tarih itibarıyla 10 yıllık zamanaşımının dolduğu gerekçesiyle zamanaşımı nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dava, davalının müteahhit olarak yapımını üstlendiği sanayii bölgesinden, davacılar tarafından satın alınan işyerinin, süresinde teslim edilmemesi nedeniyle kira kaybı tazminatının

tahsili istemine ilişkindir. Taraflar arasında “... Ticaret Merkezi Çarşı Dükkan Satış Sözleşmesi” başlıklı sözleşme ile ticaret merkezindeki 2. zemin katta bulunan 43 no’lu bağımsız bölümünün satışının 28.11.2000 tarihinde gerçekleştirildiği uyuşmazlık konusu değildir. Öte yandan dava konusu iş bu satış sözleşmesi, davalı müteahhidin, dava dışı arsa sahibi ile imzalamış olduğu **kat karşılığı inşaat sözleşmesi** gereğince yapımını üstlendiği işyerlerinden kendisine düşecek olan bağımsız bölümlerden birine ilişkin olup, alacağın temliki hükümlerine göre geçerlidir. Yine söz konusu sözleşmenin, taraflarca feshedilmediği gibi, davalı tarafından işyerinin teslimi konusundaki edimin de halen yerine getirilmediği anlaşılmaktadır.

Taraflar arasındaki sözleşmenin, “Müteahhidin Yükümlülükleri” başlıklı bölümünün 1. maddesinde “işyerinin 28.11.2000 tarihinden itibaren 13 ay sonunda teslimi” öngörülmüş olup aynı bölümün 4. maddesinde “makul sebep göstermek şartıyla 4 ay uzatılabileceği” taraflarca kararlaştırılmış, yine aynı bölümün 10. maddesinde de, “müteahhit, sözleşmede belirtilen süre sonunda işyerini teslim etmez ise rayiç bedelden kirasını öder” düzenlemesi bulunmaktadır. O halde teslim için en fazla 17 aylık süre öngörüldüğünden teslim tarihi 28.05.2002 olup, her ayın kira kaybı alacağı, bunu takip eden ayın başlamasıyla birlikte muaccel hale gelecek, bu şekilde devam eden sürede de, gecikilen her ayın kira kaybı alacağı da, bir sonraki ayın başlamasıyla birlikte muaccel (dava edilebilir veya istenebilir) olacaktır. Zamanaşımı, alacağın muaccel olduğu tarihten itibaren işlemeye başlayacağından, dava konusu kira kaybı alacakları da, her bir alacağın muaccel olduğu bu tarihlerden itibaren işlemeye başlayacaktır.

Somut olayda, davacı 02.05.2010 tarihinde ... 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’ne kira kaybından doğan alacaklarının tahsili için açtığı davada zamanaşımı kesildiğinden ve davacının talebinin ilk davanın açıldığı 02.05.2010 tarihi ile mevcut davanın açıldığı 15.05.2014 tarihleri arasına ilişkin olduğundan, mahkemece bu yönden işin esası incelenerek, sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken, “sözleşmede belirlenen teslim

tarihinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresinin geçtiğinden" bahisle yazılı şekilde davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

2-Bozma nedenine göre davacının diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda 1 nolu bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın zamanaşımı geçmediğinden davacı yararına BOZULMASINA, 2 nolu bent gereğince bozma nedenine göre davacının diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına peşin alınan harcın istek halinde iadesine, HUMK'nun 440/1 maddesi uyarınca tebliğden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 24/04/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.