

Davacı, davalıdan satın aldığı dairenin sözleşmede kararlaştırılan süre içerisinde teslim edilmemesi nedeniyle kira tazminatı isteginde bulunmuş, davalı; geç teslim olmadığını, satımın dar gelirli aileleri konut sahibi yapmaya yönelik olup taksit ödemelerinin dairenin tesliminden itibaren başladığını, bu nedenle davacının bir hak kaybının olmadığını beyanla davanın reddini savunmuş ve mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar arasında düzenlenen 11.7.2006

**tarihli sözleşmede dâirenin
16 ay içerisinde teslim
edileceği
kararlaştırılmıştır. Öyle ise
mahkemece anılan sözleşmeye
göre dâirenin tesliminde
gecikme olup olmadığı ve
gecikmenin sabit olması
durumunda ise gecikme süresi
belirlenerek bu süreye
ilişkin kira kaybına
hükmedilmesi gerekirken
aksine düşüncelerle ve yazılı
şekilde hüküm tesisi usul ve
yasaya aykırı olup bozma
nedenidir**

**T.C.
Yargıtay**

Hukuk Genel Kurulu

Esas No:2013/701

Karar No:2013/970

K. Tarihi:3.7.2013

MAHKEMESİ : Erzincan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi (Tüketici Mahkemesi Sıfatıyla)

TARİHİ : 29/01/2013

NUMARASI : 2012/398-2013/57

Taraflar arasındaki “alacak” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Erzincan 2.Asliye (Tüketici Mahkemesi Sıfatıyla) Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 30.01.2012 gün ve 2011/61 E., 2012/75 K. sayılı kararın incelenmesinin davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 11.09.2012 gün ve 2012/8343 E., 2012/19578 K. sayılı ilamı ile;

“...Davacı, davalı Toki ile Erzincan-Üzümlü Alt Gelir Gurubu konut projesi kapsamında Gayrimenkul satış sözleşmesi imzalandığını, teslimin sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren 16 ay olduğunu, ancak taşınmazın süresinde teslim edilmediğini ileri sürerek geç teslim nedeniyle kira kaybı bedeli olarak fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 3.000.00 TL tazminatın yasal faizi ile tahsiline karar verilmesini istemiş, ıslah ile talebini 5.775.73 TL ye çıkarmıştır.

Davalı, satımın dar gelirli aileleri daire sahibi yapmaya yönelik olduğunu, bu nedenle taksitlerinde daire tesliminden sonra başladığını, geç teslimin ve davacının hak kaybının söz konusu olmadığını savunmuş ve davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş; Hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, davalıdan satın aldığı dairenin sözleşmede kararlaştırılan süre içerisinde teslim edilmemesi nedeniyle kira tazminatı isteğinde bulunmuş, davalı; geç teslim olmadığını, satımın dar gelirli aileleri konut sahibi yapmaya yönelik olup taksit ödemelerinin dairenin tesliminden itibaren

başlandığını, bu nedenle davacının bir hak kaybının olmadığını beyanla davanın reddini savunmuş ve mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar arasında düzenlenen 11.7.2006 tarihli sözleşmede dairenin 16 ay içerisinde teslim edileceği kararlaştırılmıştır. Öyle ise mahkemece anılan sözleşmeye göre dairenin tesliminde gecikme olup olmadığı ve gecikmenin sabit olması durumunda ise gecikme süresi belirlenerek bu süreye ilişkin kira kaybına hükmedilmesi gerekirken aksine düşüncelerle ve yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir...”

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN: Davacı vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, satış sözleşmesi gereğince satın alınan bağımsız bölümün süresinde teslim edilmemesi nedeniyle tazminat istemine ilişkindir.

Davacı, davalı TOKİ ile ‘Erzincan-Üzümlü Alt Gelir Gurubu Konut Projesi’ kapsamında ‘Gayrimenkul Satış Sözleşmesi’ imzalandığını, sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren 16 ay içerisinde konutun teslim edilmesinin kararlaştırıldığını, konutun süresinde teslim edilmediğini ileri sürerek, geç teslim nedeniyle kira kaybı bedeli olan 5.775.73 TL tazminatın yasal faizi ile tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı, satımın dar gelirlileri daire sahibi yapmaya yönelik olduğunu, davalı idarenin konut alıcılarının taksit ödemelerini teslim tarihine kadar durdurduğu gibi, dönemsel artışları da yapmadığını bu nedenle geç teslimden kaynaklanan, davacının hak kaybının söz konusu olmadığını savunmuş ve davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, sözleşmede kararlaştırılan 16 aylık teslim süresinin sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlayacağı, sözleşmenin 5.maddesinin 3.fıkrası gereğince, taşınmazın taksit ödemeleri bitene kadar kiraya verilemeyeceğinin kararlaştırıldığını, taşınmazın borçlarının da henüz bitmediği anlaşıldığından, davacının oluşmuş bir kira kaybı zararının bulunmayacağından açılan davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararı, Özel Daire’ce, metni aynen yukarıda başlık bölümünde alınan ilam ile bozulmuş; mahkeme, önceki gerekçeler tekrarlanmak suretiyle direnme kararı vermiştir.

Direnme kararını davacı vekili, temyize getirmektedir.

Bozma ve direnme kararlarının kapsamına göre uyumsuzluk; taraflar arasında düzenlenen 11.07.2006 tarihli satış sözleşmesi gereğince, davacı tarafından satın alınan bağımsız bölümün süresinde teslim edilip edilmediği, buradan varılacak sonuca göre davacının bu sözleşmeye dayanarak teslimdeki gecikmeden kaynaklanan tazminat isteyip isteyemeyeceği noktalarında toplanmaktadır.

Taraflar arasında düzenlenen sözleşme ile taşınmazın, davalı tarafından davacıya satıldığı konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin 3.maddesinde taşınmazın 16 ayda teslim edileceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmenin bu maddesi geçerli olup sözleşmeye sadakat ilkesi gereğince tarafları bağlar.

Davacı, konutun sözleşmede kararlaştırılan sürede teslim edilmediğini ileri sürerek, geç teslimden kaynaklanan tazminat isteminde bulunmuştur.

818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)’nın 106.maddesinde, karşılıklı yükümlülükleri içeren sözleşmelerde borcun yerine getirilmemesi (ifade gecikme) halinde, alacaklının hakkını, nasıl kullanacağı düzenlenmiştir.

Alacaklı, 106/2’de öngörülen seçimlik haklardan birisini kullanabilmesi için borcu yerine getirmekte direnen borçluya mehil vermek zorundadır (BK.m.106/1). Ancak aynı Kanun’un 107.maddesinde yazılı hallerden birinin bulunması halinde (1-Borçlunun hal ve vaziyetinden bu tedbirin tesirsiz olacağı anlaşılsa; 2-Borçlunun temerrüdü neticesi borcun ifası

alacaklı için faidesiz kalmış ise; 3- Akdin hükümlerine göre borç tayin ve tesbit edilen muayyen bir mehil içinde ifa edilmek lazım geliyorsa) mehil tayinine gerek yoktur. Davalı satıcının, borcunu 16 ay içinde yerine getireceği sözleşmede kabul edildiğine göre, BK.nun 106/1.maddesi gereğince bir önel (mehil) belirlenmesine gerek yoktur.

BK.nun 106/2 maddesinde, borcun yerine getirilmemesi halinde alacaklıya üç seçimlik hak verilmiştir. Bunlar, 1-Her zaman gecikmiş işi yerine getirme (ifayı) ve gecikme tazminatı isteme; 2-Sözleşmenin ifasından vazgeçilerek olumlu zararı isteme; 3-Sözleşmeyi feshederek olumsuz zararı isteme şeklide açıklanmaktadır. Davacı görülmekte olan davada, bu seçimlik haklardan aynen ifa ve gecikme tazminatını istemiştir. (Aynı ilkeler, Hukuk Genel Kurulu'nun 09.10.1991 gün ve 1991/15-340-467 sayılı kararında da vurgulanmıştır.)

Hukuk Genel Kurulu'nda ki görüşmeler sırasında bazı üyeler, taşınmazın teslimindeki gecikme nedeniyle davalı idarenin taksit ödemelerini ve dönemsel artışları durdurduğu, bu durum gözetilerek BK.nun 44.maddesi gereğince davacı lehine verilecek tazminat miktarından bir miktar hakkaniyet indirimi yapılması gerektiğini savunmuş iseler de, davalı idarenin kendi kusuru nedeniyle taşınmazın geç tesliminden dolayı, tazminat miktarında indirim isteyemeyeceğini, bir kısım üyelerce de mahkeme kararının onanması gerektiğini ileri sürmüş iseler de, bu görüşler Kurul çoğunluğu tarafından kabul edilmemiştir.

Taraflar arasındaki sözleşmede, taşınmazın 16 ay içerisinde teslim edileceği belirtildiğinden, bu sürenin dolmasıyla, davalı borcunu yerine getirmekte direndiği ve bu olgunun hukuksal sonuçlar doğurduğu (BK m.101/1) gözetildiğinde, davacı BK.nun 106/1 maddesi uyarınca, davalıya mehil vermeden dava açabilir. Sözleşmede taksitler bitmeden taşınmazın kiraya verilemeyeceği şartının yazılması, davacının BK.nun 106.maddesinde belirtilen "teahhur nedeniyle zarar (gecikme nedeniyle tazminat)" hakkını ortadan kaldırmaz.

Bu durumda mahkemece, taşınmazın geç teslim edilip edilmediği, geç teslim edilmiş ise, geciken teslim süresine ilişkin

tazminat belirlenerek, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, hatalı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.

Aynı yöne işaret eden ve Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire Bozma kararına uyulmak gerekirken, yanılıgılı gerekçe ile önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup; kararın bozulması gerekir.

S O N U Ç : Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanunun 30.maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa eklenen " Geçici madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. Maddesi gereğince BOZULMASINA, aynı kanunun 440.maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 03.07.2013 gününde, oyçokluğu ile karar verildi.