

Davacıya Ait Bağımsız Bölümün Hangi Tarihte Tamamlanıp Teslim Edilmesi Gerektiği ve Bu Tarihten İtibaren Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alındığı Tarihe Kadar Ne Kadarlık Gecikme Olduğunun Tespiti

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ – KİRA KAYBI TAZMİNATI

Davacıya Ait Bağımsız Bölümün Hangi Tarihte Tamamlanıp Teslim Edilmesi Gerektiği ve Bu Tarihten İtibaren Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alındığı Tarihe Kadar Ne Kadarlık Gecikme Olduğunun Tespiti Gerektiği – Teslimi Gereken Tarihten İtibaren 12 Aylık Süre İçin Mahalli Piyasa Rayiçlerine Göre Mahrum Kalınan Kira Alacağı Tazminatı ile 12 Ayı Aşan Gecikme Nedeniyle Sözleşmede Kararlaştırılan Kira Bedeli Tazminatı Miktarı Konusunda Davacının Talebinin Hangi Tarihine Kadar Olduğu da Gözetilerek Rapor Alınması Gerektiği

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2019/2704

K. 2020/92

T. 15.1.2020

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ (Davacıya Ait Bağımsız Bölümün Hangi Tarihte Tamamlanıp Teslim Edilmesi Gerektiği ve Bu Tarihten İtibaren Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alındığı Tarihe Kadar Ne Kadarlık Gecikme Olduğunun Tespiti Gerektiği – Teslimi Gereken Tarihten İtibaren 12 Aylık Süre İçin Mahalli Piyasa Rayiçlerine Göre Mahrum Kalınan Kira Alacağı Tazminatı ile 12 Ayı Aşan Gecikme Nedeniyle Sözleşmede Kararlaştırılan Kira Bedeli Tazminatı Miktarı Konusunda Davacının Talebinin Hangi Tarihine Kadar Olduğu da Gözetilerek Rapor Alınması Gerektiği)

KİRA KAYBI TAZMİNATI (Sözleşmede Teslimi Gereken Tarihten 12 Aylık Gecikmeye Kadar Kira Bedelinin Miktar Olarak Belirlenmemiş Olduğunun Gözetilmesi Gerektiği – Sözleşmede 12 Aya Kadar Olan Gecikme Süresi İçin Gecikme Tazminatı İstenemeyeceğine Dair Hüküm Bulunmadığından TBK Md. 125/1 Gereğince Sözleşmede Kararlaştırılmamış Olsa Dahi Gecikme Tazminatı İsteme Hakkına Sahip Olduğunun Kabulü Gerektiği)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (Sözleşmede İzin Belgesi Alma Yükümlülüğünün Yükleniciye Bırakıldığı ve Teslimin İskân Koşuluna Tabi Tutulduğu – Bağımsız Bölümler Bu Belge Alınmaksızın Teslim Edilse Dahi Arsa Sahibinin Bu Bağımsız Bölümleri Kullanmaya Zorlanamayacağını Gözetilmesi Gerektiği/Arsa Sahibinin Bu Bölümleri Fiilen Kullanarak ya da Kiraya Vermek Suretiyle Ekonomik Yarar Sağladığı Yüklenici Tarafından Kanıtlanmadıkça Arsa Sahibinin Fiilen Teslim Aldığı Bağımsız Bölümler İçin Gecikme Tazminatı İsteyebileceğinin Kabulü Gerektiği)

BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ (Belediyeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Suretleri Getirtildikten Sonra Bağımsız Bölümün Hangi Tarihte Teslim Edilmesi ve Bu Tarihten İtibaren İzin Belgesinin Alındığı Tarihe Kadar Ne Kadarlık Gecikme Olduğunun Tespiti Gerektiği – Teslimi Gereken Tarihten İtibaren 12 Aylık Süre İçin Mahalli Piyasa Rayiçlerine Göre ve 12 Ayı Aşan Gecikme

Nedeniyle Sözleşmede Kararlaştırılan Kira Bedeli Karşılığı Tazminat Miktarı Konusunda Davacının Talebinin Hangi Tarihine Kadar Olduğu da Gözetilerek Rapor Alınması Gerektiği)

6098/m.125,470

ÖZET : Dava, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi gereğince davacıya verilen bağımsız bölümün kararlaştırılardan küçük olması sebebiyle eksik iş bedeli ve teslimdeki gecikmeden kaynaklanan kira kaybı alacağının tahsili istemine ilişkindir.

İlgili belediyeden inşaatın genel yapı kullanma izin belgesi ile davacıya ait bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgesinin hangi tarihte alındığı sorulduktan sonra davacıya ait bağımsız bölümün hangi tarihte tamamlanıp teslim edilmesi gerektiği, bu tarihten itibaren yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihe kadar ne kadarlık gecikme olduğu ve gecikme süresine göre teslimi gereken tarihten itibaren 12 aylık süre için daha az olamayacağından mahalli piyasa rayiçlerine göre mahrum kalınan kira alacağı karşılığı gecikme tazminatı ile 12 ayı aşan gecikme nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli karşılığı gecikme tazminatı miktarı konusunda davacının talebinin hangi tarihe kadar olduğu da gözetilerek gerekçeli ve denetime elverişli rapor alınıp değerlendirilmek suretiyle karar verilmesi gerekirken eksik inceleme sonucu gecikme tazminatı isteminin tümünden reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

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

KARAR : Dava, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi gereğince davacıya verilen bağımsız bölümün kararlaştırılardan küçük olması sebebiyle eksik iş bedeli ve teslimdeki gecikmeden kaynaklanan kira kaybı alacağının tahsili istemine

ilişkindir. Mahkemece ıslahla artırılan miktar da dikkate alınarak eksik iş bedeliyle ilgili talebin kabulüne, gecikme tazminatıyla ilgili istemin reddine 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 temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2-)Davacının temyiz itirazlarına gelince;

Taraflar arasında ... 7. Noterliği'nde imzalanan 30.03.2011 gün, 7890 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde davacı arsa sahibi, davalı yüklenicidir. Sözleşmenin 5. maddesinde inşaat süresinin, binanın boş, borçsuz ve ilişiksiz olarak yükleniciye teslim edildiği tarihten itibaren 18 ay olacağı, binanın bu inşaat süresi içinde tamamen iş bu sözleşme ve eklerine uygun bir şekilde bitirileceği ve iskân izninin de alınmış olacağı kararlaştırılmış, aynı maddenin devamında inşaat süresince ödenecek kira, teslim süresinin 12 ay ve 18 aydan daha fazla uzaması durumunda gecikilen her ay için ödenecek kira bedeli miktarları kararlaştırılmıştır. Teslimi gereken tarihten 12 aylık gecikmeye kadar kararlaştırılan kira bedeli miktar olarak belirlenmemiştir. Ancak 12 aya kadar olan gecikme süresi için gecikme tazminatı istenemeyeceğine dair bir hüküm de bulunmamaktadır. Buna göre arsa sahibi teslimi gereken tarihten 12 aylık geçikmeye kadar, 6098 Sayılı TBK'nın 125. maddesinin birinci fıkrası gereğince, sözleşmede kararlaştırılmamış olsa dahi gecikme tazminatı isteme hakkına sahip olacaktır. Sözleşmenin 5. maddesi kapsamında kararlaştırılan sürede iskân izninin de alınmış olacağı belirtiltiğinden, yapı kullanma izin belgesi alma yükümlülüğünün yükleniciye bırakıldığı ve teslimin iskân koşuluna tabi tutulduğu anlaşılmaktadır. Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarında, yapı kullanma izin belgesi alma yükümlülüğünün yükleniciye bırakıldığı durumlarda bu belge

alınmaksızın bağımsız bölümler arsa sahiplerine teslim edilse dahi, arsa sahibi yapı kullanma izin belgesi alınmayan bağımsız bölümleri kullanmaya zorlanamayacağından yapı kullanma izin belgesi bulunmayan bağımsız bölümleri fiilen kullanarak ya da kiraya vermek suretiyle ekonomik yarar sağladığı yüklenici tarafından yasal delillerle kanıtlanmadıkça arsa sahibinin fiilen teslim aldığı bağımsız bölümler için gecikme tazminatı isteyebileceği kabul edilmektedir.

Davacı arsa sahibince davalının daha önceki tarihte teslimin yapıldığına dair savunması kabul edilmemiş, davacı dava dilekçesinin “açıklama” bölümü 8. maddesinde kendisine ait bağımsız bölümleri 09.05.2015 tarihinde teslim aldığını kabul ederek bu tarihe kadar gecikme tazminatı isteminde bulunmuştur.

Bu durumda mahkemece öncelikle ilgili belediyeden sözleşme konusu taşınmaza yapılan inşaatın genel yapı kullanma izin belgesi ile davacıya ait 1. kat 3 numaralı bağımsız bölümün yapı kullanma izin belgesinin hangi tarihte alındığının sorulup buna ilişkin belge suretleri getirtildikten sonra davacı arsa sahibi yapı kullanma izni alınmayan kendisine ait bağımsız bölümü kullanmaya ve kiraya vermeye zorlanamayacağı ve yüklenici tarafından arsa sahibine bağımsız bölümün daha önceden teslim edilip fiilen kullanma ya da kiraya vermek suretiyle ekonomik yarar sağladığı ispat edilemediğinden hükme esas raporu düzenleyen bilirkişi kurulundan toplanan deliller, davalının savunması ve sözleşme hükümlerine göre davacıya ait bağımsız bölümün hangi tarihte tamamlanıp teslim edilmesi gerektiği, bu tarihten itibaren yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihe kadar ne kadarlık gecikme olduğu ve gecikme süresine göre sözleşmenin 5. maddesi hükmünce teslimi gereken tarihten itibaren 12 aylık süre için daha az olamayacağından mahalli piyasa rayiçlerine göre mahrum kalınan kira alacağı karşılığı gecikme tazminatı ile 12 ayı aşan gecikme nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli karşılığı gecikme

tazminatı miktarı konusunda davacının talebinin 09.05.2015 tarihine kadar olduğu de gözetilerek gerekçeli ve denetime elverişli rapor alınıp değerlendirilmek suretiyle sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlış inceleme sonucu gecikme tazminatı isteminin tümünden reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun görülmüştür.

SONUÇ : Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davalının tüm temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca davacının temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün davacı yararına BOZULMASINA, 5766 Sayılı Kanun'un 11. maddesiyle yapılan değişiklik gereğince Harçlar Kanunu 42/2-d maddesi uyarınca alınması gereken bakiye 52,80 TL harcın temyiz eden davacıdan alınmasına, aşağıda yazılı bakiye 10.343,70 TL temyiz ilam harcının temyiz eden davalıdan alınmasına, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 15.01.2020 gününde oybirliğiyle karar verildi.