

Gecikme Tazminatı ve Kapsamı

Gecikme tazminatı kavramı, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin zamanında ifa edilmemesi durumunda, arsa sahibi konumundaki arsa sahibinin uğramış olacağı zararlar olarak ifade edilmektedir. Söz konusu sözleşmelerin geç ifası durumunda, gecikme tazminatı olarak adlandırılan olgunun en önemli kısmını, müteahhit tarafından sözleşmede yer alan süre içerisinde arsa sahibine bırakılması gereken bağımsız bölümlerin teslim edilmesi gereken tarihten, teslim edildiği tarihe kadar geçen süre içerisinde, arsa sahibinin müteahhidin kusuru nedeniyle mahrum kaldığı kira bedelleri oluşturmaktadır.

Kira kaybı belirlenirken, müteahhidin arsa sahibine teslim edeceği bağımsız bölümün, tamamlandıktan sonraki hali dikkate alınmalıdır. Bunun yanı sıra kira kaybı hesaplanırken, sözleşmede yer alan şekilde; ruhsat ve projeye uygun olarak yapılmış bağımsız bölümler dikkate alınmalıdır.

“Yapının “kaçak” yapıldığından kal’ine karar verilen bağımsız bölümleri için arsa sahibi, inşaatın yasal hale ve yanlar arasındaki sözleşme hükümlerine uygun duruma getirilmesini isteme hakkının dışında başkaca bir hak ileri süremez ise de; “kaçak” olmayan inşaat kısımları yönünden Borçlar Yasasının 106. Maddesinde kendisine tanınan seçimlik haklardan olan “gecikmiş ifa ile birlikte gecikme tazminatı isteme” hakkını kullanabilir ve bu kapsamda yükleniciden gerçekleşmiş ise gecikme--kira tazminatı, eksik ve ayıplı işler bedeli isteyebilir.”, Y. 15. HD. 7.11.2003, 2273/5317, YKD, 2004/6, s. 902 vd.

İnşaatın tesliminde gerçekleşmiş gecikmelerin, müteahhit kaynaklı olmaması durumunda, gecikme tazminatı da bu husus dikkate alınmak suretiyle hesaplanır. Her davanın, açıldığı

tarihteki şartlar göz önünde bulundurularak karara bağlanacağını belirten Yargıtay gerekçesinden yola çıkarak, davanın başladığı tarihten itibaren işleyecek kira bedellerinin de hüküm altına alınması söz konusu olmayacaktır.

“Davacı arsa sahipleri, 12.4.1996 tarihinde açtıkları işbu davada; gecikme nedeniyle 7 aylık kira kaybı alacağı ile cezai şartın tahsilini talep etmişlerdir. Mahkemece yapılan inceleme sonucu, davacı arsa sahiplerinin 1.7.1997 tarihinden itibaren kira alacağına hak kazandıkları kabul edilerek, bu tarihten itibaren 7 aylık kira alacağına hükmedilmiştir. Başka bir anlatımla, dava tarihinden sonraki dönem için kira alacağına hükmedilmiştir. Bu durumda, dava tarihi itibarıyla henüz muaccel olmamış kira alacağının reddi yerine, tahsiline karar verilmesi doğru bulunmamış, kararın bozulması gerekmiştir.”, Y. 15. HD. 15.12.1997, 4630/5375,

Arsa sahibi, sözleşme gereği kendi payına düşen bağımsız bölümlerde tasarruf etmek suretiyle, söz konusu bağımsız bölümleri müteahhitten fiilen teslim alırsa, kira kaybını talep etme hakkını da kaybetmiş olur. Yani arsa sahibi, kendisine ait bağımsız bölümde kendisi oturmakta ya da üçüncü kişilerden kira almakta ise, müteahhitten de kira kaybı talebinde bulunma hakkı yoktur.

“Kural olarak gecikme tazminatına, başka bir anlatımla gecikmeden doğan kira kaybına, isin sözleşme uyarınca teslimi gereken tarihten bağımsız bölümlerin fiilen teslim edildiği tarihe kadar olan süre için hükmolunur.”, Y. 15. HD. 15.5.2007, 2006/2917, 3264.

Şayet, arsa sahibi kendine ait bağımsız bölümü fiili olarak teslim almışsa ve teslim alınan bağımsız bölümde müteahhit

kaynaklı ayıp ve eksikliklerin bulunuyorsa kira bedelinin normalde olması gerekenden düşük kaldığını ileri sürmek suretiyle aradaki farkı müteahhitten talep edilebilir.

Müteahhit tarafından yapılan binanın, yapı kullanma izninin olmaması sebebiyle, şantiye suyu ve elektriği kullanımının söz konusu olduğu durumda, kiranın normalde olması gerekenden daha düşük miktarda belirlenmesi söz konusu olacağından, müteahhitten normal kira bedeli ile uygulanan kira bedeli arasındaki farkın talep edilmesi bir örnek olarak gösterilebilir. Ya da, sözleşmede kombili olarak yapılması öngörülen bağımsız bölümlerin, merkezi sistem yapılmasından dolayı oluşacak kira farkı müteahhitten ayrıca talep edilebilir.

Arsa sahibi, sözleşmede yer alan teslim tarihinden sonra, kendine ait bağımsız bölümünü üçüncü bir kişiye satmışsa, gecikme tazminatı için ancak bağımsız bölümünü sattığı tarihe kadar olan dönemden istifade edebilir.

“0 halde mahkemece yapılması gereken iş; olayda sözleşme dışı fazla bir iş yüklenici tarafından yapılmış ise, bu fazla işin yapılması için gereken süre, işin teslim tarihine eklenerek, teslimi gereken tarihin belirlenmesinden, bağımsız bölümlerin hangi tarihte davacılar fiilen teslim edildiğinin tespitinden ve ayrıca davacılardan Füsun’un kendisine düşen bağımsız bölümlerden birini 31.8.2004 tarihinde sattığı da göz önünde bulundurularak bu bağımsız bölüm yönünden satış tarihine kadar olan süre için davanın kabulüne karar verilmelidir.”, Y. 15. HD. 15.5.2007, 2006/2917, 3264, YKD, 2008/3, s. 480--481.

Fakat arsa sahibi satış işlemini, inşaatın kendisine teslim edilmesi gereken tarihten önce yapmışsa, satışı yapılan bağımsız bölümler için gecikme tazminatı talep edilemez.

“Davacı arsa sahipleri teslim edilmesi gereken tarihten önce satışını yaptıkları daireler için gecikme tazminatı isteyemezler. Teslim edilmesi gereken tarih ile 30.01.2002 teslim tarihi arasında satılan daireler için ise ancak teslim edilmesi gereken tarihten satış tarihine kadarki dönem için gecikme tazminatı isteyebilirler.”, Y. 15. HD. 26.11.2007, 5385/7545.

Gecikme tazminatının belirlenmesi için; öncelikli olarak inşaatın arsa sahibine teslim edilmesi gereken tarih bulunur. Bulunan tarih arsa sahibine ait bağımsız bölümün aylık kirasının belirlenmesi için başlangıç tarihi olacaktır. Başlangıç tarihinden itibaren geçerli olacak ilk kira tutarına, her yıl için belirli oranda bir artırım uygulanır. Bu artırım, Yargıtay’ın kira tespit davalarında öngördüğü oranda olmaktadır. Belirlenen ilk kiraya her yıl artırım uygulanmak suretiyle dava tarihine kadarki kira kaybı hesaplanır. Bu uygulama, arsa sahibinin teslim tarihini öngörerek kiracı bulup, aynı tarih itibarıyla kendine ait bağımsız bölümleri kiraya verebileceği düşünülmektedir. Bunun yanı sıra arsa sahibi, kiracısından her yıl kirayı arttırmamasını isteyebilecek, kiracının bu artırmayı yapmaması halinde de, kira tespiti için dava açmak suretiyle kiranın belirlenmesini sağlayabilecektir.

Kira bedelinin tespitinde, aradan uzun bir süre geçmiş olması durumunda bazı zorluklar yaşanabilmektedir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, son kira bedelinden ÜFE endekslerinin kademeli bir şekilde düşürülmesi suretiyle ilk döneme ait kira bedeline ulaşılmış olur. Arsa sahibine ait bölümlerin, sözleşme gereği teslim edilmesi gereken tarihten itibaren, kira işlemeye başlar.

Bu nedenden dolayı da kira hesabı yapılırken, dava tarihinden

geriye gitmek suretiyle değil, sözleşme gereği, bağımsız bölümlerin teslim edilmesi öngörülen tarihten ileri gidilerek sonuca ulaşılır.

“Davalı--K. Davacı arsa sahibi, 08.07.2002 tarihli ihtarında o ana kadar hak kazandığı gecikme tazminatı olan 8.000 doların 30 gün içinde ödenmesini istemiş ve yüklenici de 15.07.2002 tarihli cevabi ihtarında bu bedeli ödemeyeceğini belirtmek suretiyle bu miktar yönünden 15.07.2002 tarihinde ve aşan miktar yönünden de, temerrüde düşürücü başka bir ihtar olmadığından, karşı davanın açıldığı 22.07.2003 tarihinde temerrüde düşmüş sayılır. Dolayısıyla gecikme tazminatının bu tarihler göz önünde bulundurularak hükmedilmesi gerekirken, her ayın bitimini takip eden muacceliyet tarihlerinin temerrüt tarihi olarak kabulü isabetli görülmediği gibi, yabancı para alacağına Türk Lirası karşılığı yasal faiz uygulanması da doğru olmamıştır.”, Y. 15. HD. 29.3.2007, 2005/7569, 2003; Aynı doğrultuda, Y. 15. HD. 16.3.1989, 2711/1293