

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde cezai şart

- T.C. YARGITAY
- 15.Hukuk Dairesi
- Esas: 2008/2004
- Karar: 2008/4109
- Karar Tarihi: 19.06.2008

ALACAK DAVASI – SÖZLEŞMEDE KARARLAŞTIRILAN CEZANIN İFAYA EKLİ CEZA NİTELİĞİNDE OLDUĞU – DAVACI İŞ SAHİBİ TARAFINDAN GERİYE DÖNÜK OLARAK FESHEDİLDİĞİ – CEZANIN İŞ BEDELİNDEN MAHSUBU SURETİYLE SONUCA GİDİLMESİNİN İSABETSİZ OLUŞU

ÖZET: Somut olayda mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda ek sözleşme gereği yükleniciden üç dairenin cezai şart olarak kesilmesi gerektiği belirtilerek maliyet bedeli 159.600.000.000 TL. de cezai şart olarak yüklenici alacağından düşülmüştür. Taraflar arasında düzenlenen ek sözleşmenin 1. maddesinde yüklenicinin bu sözleşmelerden doğan gecikme cezalarına karşılık SS Kad. Konut Yapı Kooperatifi namına kendisine ait olan D blok 4. kat 13, 3. kat 10 ve 6. kat 21 nolu bağımsız bölümleri kayıtsız şartsız vereceği yazılıdır. Sözleşmede kararlaştırılan ceza ifaya ekli ceza niteliğinde olup, sözleşme davacı iş sahibi tarafından geriye dönük olarak feshedildiğinden ifaya ekli müsbet zarar kapsamında olan cezanın da iş bedelinden mahsubu suretiyle sonuca gidilmesi isabetsizdir.

(818 S. K. m. 101, 355)

Dava: Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davacı-k.davalı Sebahattin Duman vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı-k.davalı vekili avukat Bahaeddin Güney ile davalı-k.davacı vekili avukat Yakup Kadri Demircioğlu geldi.

Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

Karar: Davacı yüklenici, davalı kooperatif ile imzaladıkları 27.10.1997 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca mülkiyeti kooperatife ait Ankara, Etimesgut İlçesi 46161 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerine A-B-C-D bloklardan oluşan toplam 104 adet daire yapımını üstlendiğini, inşaatlar belirli bir aşamaya getirildikten sonra davalı kooperatifin kendisini vekaletten azlederek 13.11.2003 tarihinde sözleşmeyi feshettiğini, feshin hiçbir haklı nedene dayanmadığını ileri sürerek tesbit raporuna göre inşaatların yapım bedeli karşılığı şimdilik 500 milyar TL ile kazanç kaybı, malzeme bedeli, şantiye elektriği için yapılan masraf ve şantiye binası bedeli olmak üzere toplam 564.975.510.000 TL.nin fesih tarihinden itibaren avans faizi ile tahsilini istemiştir.

Davalı kooperatif vekili cevap layihasında davacı temerrüde düştüğünden feshin hatalı nedenlere dayandığını, sözleşmedeki ifa süresi 30.11.2002 tarihinde sona erdiği halde 18.12.2002 tarihinde yaptırılan tesbite göre inşaatların %45,5 seviyesinde bulunduğunu beyan ederek açılan davanın reddini savunmuş birleştirilen davasında ise feshin haklı nedenlere dayandığının tesbiti ile yüklenicinin üçüncü kişilere satmış olduğu daireler nedeniyle sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayalı olarak şimdilik 2 milyar TL.nin tahsilini talep etmiştir.

Mahkemece kooperatifin fesihte haklı olduğu kabul edilerek davacının 2003 yılı fiyatları ile 2.739.822.000.000 TL.lik iş yaptığı buna karşılık 51 adet dairenin 3. kişilere devredilmesi nedeniyle 2.662.778.125.000 TL. gelir elde ettiği, ayrıca cezai şart olarak D bloktan üç daireyi kooperatife devretmiş olup, bu dairelerin bedeli olan 159.600.000.000 TL.nin de yüklenici alacağından düşülmesi

gerektiği kabul edilerek yapılan hesap sonucu davalı kooperatifin 82.506.125.000 TL. alacaklı bulunduğu belirtilerek ve taleple bağlı kalınarak yüklenici tarafından açılan asıl davanın reddine, kooperatif tarafından açılan ve birleştirilen davanın ise kabulü ile kooperatifin taraflar arasındaki inşaat sözleşmesini haklı olarak feshettiğinin tesbiti ile 2 milyar TL.nin dava tarihinden itibaren reeskont faizi ile davalı yükleniciden tahsiline karar verilmiş, karar davacı ve birleşen davanın davalısı yüklenici tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı ve karşı davalı yüklenicinin aşğıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2- Davacı ve karşı davalı yüklenici 27.10.1997 tarihli asıl ve 04.09.2002 tarihli ek sözleşme ile kooperatife ait 1 nolu parsel üzerine A-B-C ve D bloklardan oluşan 104 adet dairenin yapımını üstlenmiş, yapılacak dairelerden 63 adedinin davacı yükleniciye ait olacağı kabul edilmiştir. Ek sözleşme ile inşaatların 30.11.2002 tarihinde bitirilerek teslimi kararlaştırılmış iken 18.12.2002 tarihinde yaptırılan tesbit ile inşaat seviyesinin %45,5 olduğu tesbit edilmiş, yüklenicinin temerrüdü nedeniyle sözleşmeler 13.11.2003 tarihinde kooperatif tarafından geriye dönük olarak feshedilmiştir. Mahkemece kooperatifin feshinin haklı nedenlere dayalı olduğunun kabulünde bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Davalı kooperatifin sözleşmeyi feshinden sonra davacı yüklenici yaptığı işin bedelini dava ettiğinden fesih konusunda taraf iradelerinin birleştiğinin kabulü gerekir. Bunun sonucu olarak davacı yüklenicinin yaptığı işlerin bedelinin 2003 yılı mahalli rayiçlerine göre belirlenmesinde de bir isabetsizlik yoktur. Ne var ki davacı yüklenici sözleşme ile üstlendiği işin bir bölümünü, (C ve D blokların yapımını) 27.04.1999 tarihli sözleşme ile dava dışı

SS. Selge Konut Yapı Kooperatifine devretmiş, C ve D bloklarda yapılacak toplam 56 dairenin 33 adedinin SS Selge Konut Yapı Kooperatifine teslim edileceği taahhüt edilmiş, asıl iş sahibi olan SS Kadem Konut Yapı Kooperatifi de 26.04.1999 tarihli düzenleme muvafakatname ile C ve D blokların yapımının Selge Konut Yapı Kooperatifine devredilmesine muvafakat etmiştir. Asıl iş sahibi kooperatifin de muvafakatı ile işin bir bölümünü dava dışı Selge Konut Yapı Kooperatifine devredildiğinden ve adı geçen kooperatif tarafından asıl iş sahibi Kadem Yapı Kooperatifi aleyhine açılan dava Sincan Ticaret Mahkemesi'nin 2006/10 E. sayılı dava dosyası ile derdest bulunduğundan yüklenici Sebahattin Duman'ın açmış olduğu dava nedeniyle iş bedelinin yapımı devredilen C ve D blokların dışında A ve B bloklar yönünden hesaplanması gerekir. Mahkemece yapımı devredilen blokların da nazara alınarak yapılan iş bedelinin hesaplayan bilirkişi raporunun hükme esas alınması doğru olmamıştır. Ayrıca yapılan iş bedelinden davacının satışını yaptığı daire sayısının 51 adet olduğunun kabulü ile mahsup yoluna gidilmişse de yapımı Selge Konut Yapı Kooperatifine devredilen bloklar nedeniyle devralan yükleniciye verilmesi taahhüt edilen 33 adet daire bedelinin iş bedelinden mahsup edilmesi doğru değildir. Bunun dışında 18 adet dairenin davacı yüklenici tarafından üçüncü kişilere satıldığı kabul edilerek iş bedelinden mahsubu yoluna gidilmiştir. Davacı yüklenicinin kooperatif tarafından verilen 05.09.2002 tarihli vekaletnameye dayalı olarak 12.12.2002 azil tarihine kadar yapmış olduğu daire satışı dosya içinde bulunan tapu kayıtlarına göre toplam 9 adettir. Davalı kooperatif 30.09.2002 tarihinde A-B ve D bloklardan toplam 8 adet daire satışı yapmış, daha sonra 26.02.2003 tarihinde D blok 16 ve 19 nolu, 12.05.2003 tarihinde de D blok 3 nolu bağımsız bölüm kooperatif tarafından üçüncü kişilere devredilmiştir. Kooperatifin yapmış olduğu bu devir işlemlerinin yüklenici adına yapıлып yapılmadığı, gerçekte bu bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından satılıp satılmadığı dosya kapsamından anlaşılamamaktadır. Mahkemece davacı yüklenicinin üçüncü kişilere satmış olduğu daire sayısının kesin biçimde

saptanması ve bu dairelerin 2003 yılı rayiç bedellerinin iş bedelinden düşülmesi gerekir. Karar bu yönüyle de eksik incelemeye dayalıdır.

Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda ek sözleşme gereği yükleniciden üç dairenin cezai şart olarak kesilmesi gerektiği belirtilerek maliyet bedeli 159.600.000.000 TL. de cezai şart olarak yüklenici alacağından düşülmüştür. Taraflar arasında düzenlenen 04.09.2002 tarihli ek sözleşmenin 1. maddesinde yüklenicinin bu sözleşmelerden doğan gecikme cezalarına karşılık SS Kadem Konut Yapı Kooperatifi namına kendisine ait olan D blok 4. kat 13, 3. kat 10 ve 6. kat 21 nolu bağımsız bölümleri kayıtsız şartsız vereceği yazılıdır. Sözleşmede kararlaştırılan ceza ifaya ekli ceza niteliğinde olup, sözleşme davacı iş sahibi tarafından geriye dönük olarak feshedildiğinden ifaya ekli müsbet zarar kapsamında olan cezanın da iş bedelinden mahsubu suretiyle sonuca gidilmesi de doğru görülmemiştir.

Açıklanan bu sebeplerle karar bozulmalıdır.

Sonuç: Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle davacı karşı davalının sair temyiz itirazlarının reddine, 2. bentte yazılı nedenlerle hükmün temyiz eden davacı ve karşı davalı yararına BOZULMASINA, 550,00 YTL duruşma vekalet ücretinin davalı ve karşı davacı kooperatiften alınarak duruşmada vekille temsil edilen davacı ve karşı davalıya verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacı-k.davalı Sebahattin Duman'a geri verilmesine, 19.06.2008 gününde oybirliği ile karar verildi.