

taşınmaz mal satış vaadi
ve kat karşılığı inşaat
sözleşmesi gereği taşınmaz
üzerine inşaat yaptıklarını,
sözleşmeye göre
müteahhitlerin, 1 nolu
bağımsız bölüm depolu
işyerini ince işleri bitmeden
sattıklarını, dükkanların
bedelini ödediğini ve tapuda
adına tescil edildiğini,
fakat dükkanı teslim
alamadığını, diğer daire
sahiplerinin teslim
aldıklarını, işyerinin
davalılar tarafından
bitirilip teslim
edilemediğini, taşınmazın

iskan izni bulunmadığını ve iskana hazır duruma getirilmediğini, iskan izni bulunmayan yerlere iş yeri ruhsatı verilmediğinden teslim alıp kullanamadığını, müvekkiline ayıplı maldan ötürü mülkiyetin geçtiği ...tarihinden dava tarihine kadar ki süre için mahkum kalmış olduğu elde edemediği kira bedeli alacağı olduğunu ileri sürerek , fazlaya ilişkin talepleri saklı kalmak kaydıyla, dükkanın satın alındığı tarihten dava tarihine kadar geçen süre için toplam 50.000,00 TL kira

**mahrumiyetinin dava
tarihinden itibaren işleyecek
yasal faiziyle birlikte
davalıdan alınması
istemiştir.**

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ : Çorlu 2. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 19/02/2014

NUMARASI : 2013/43-2014/87

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalılar avukatınca temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi gereği konuşulup düşünüldü.

KARAR

Davacı, davalılardan 17/01/2007 tarihinde Tekirdağ İli, Ç.. İlçesi, M.. Mahallesi D.. K.. mevki, 2.. N1 pafta, 1... ada, 1.. parselde bulunan bodrum zemin, 1 nolu bağımsız bölüm depolu işyeri vasıflı taşınmazı satın aldığını, davalıların Çorlu 1. Noterliğinin 14.. yevmiye numaralı 27/12/2005 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz mal satış vaadi ve **kat karşılığı inşaat sözleşmesi** gereği taşınmaz üzerine inşaat yaptıklarını, sözleşmeye göre müteahhitlerin, 1 nolu bağımsız bölüm depolu işyerini ince işleri bitmeden sattıklarını, dükkanların bedelini ödediğini ve tapuda adına tescil edildiğini, fakat dükkanı teslim alamadığını, diğer daire sahiplerinin teslim aldıklarını, işyerinin davalılar tarafından bitirilip teslim edilemediğini, taşınmazın iskan izni bulunmadığını ve iskana hazır duruma getirilmediğini, iskan izni bulunmayan yerlere iş

yeri ruhsatı verilmediğinden teslim alıp kullanamadığını, müvekkiline ayıplı maldan ötürü mülkiyetin geçtiği 17/01/2007 tarihinden dava tarihine kadar ki süre için mahkum kalmış olduğu elde edemediği kira bedeli alacağı olduğunu ileri sürerek , fazlaya ilişkin talepleri saklı kalmak kaydıyla, dükkanın satın alındığı tarihten dava tarihine kadar geçen süre için toplam 50.000,00 TL kira mahrumiyetinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan alınması istemiştir.

Davalılar, dava da 5 yıllık zamanaşımı sözkonusu olduğunu, davalıların davacıya iskan alma taahhüdünün bulunmadığını, davacıya satın aldığı bağımsız bölüm hakkında bir nitelik bildirilmediğini, istenen kira bedelinin fahiş olduğunu savunarak davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, davanın kabulü ile, 71.118,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalılardan alınıp davacıya verilmesine, karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dava dışı arsa sahipleri ile davalı yükleniciler arasında 27/12/2005 tarihli taşınmaz mal satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup bu sözleşmenin özel şartlar bölümünde inşaat ruhsatının alınmasından sonra 18 ayda teslim edileceği, binanın iskana hazır duruma yüklenici tarafından getirileceği kararlaştırılmış olup, davacı taraf da bu sözleşmeye dayanarak talepte bulunmuştur. Davalılar satılan bağımsız bölüm hakkında bir nitelik bildirmediiklerini, iskan alma taahhütlerinin olmadığı beyan etmişlerdir. Taraflar arasında ayrıca bir yazılı sözleşme bulunmayıp davacı tarafta arsa sahibi ile yüklenici arasındaki 27.12.2005 tarihli sözleşmede taraf değildir. Ancak dosya kapsamından taşınmazın henüz inşaat aşamasında iken davacı tarafından satın alındığı, eksiklikler nedeni ile iskan ruhsatının alınamadığı ve inşaat ruhsat süresinin dolduğu anlaşılmaktadır. Hâl böyle olunca davacı taşınmazın süresinde teslim edilmemesi nedeniyle tazminat talep edebilir. Sonuç olarak mahkemece yapılacak işlem; bilirkişi kurulundan alınacak ek raporla davaya konu inşaatın inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren ne kadar

süre de (makul süre) inşaatın tamamlanarak iskan ruhsatının alınabileceği süreyi saptamak, kira kaybı zararını taleple bağlılık ilkesi de gözetilerek gecikilen dönemin emsal kira rayiçleriyle belirleyip sonucuna göre bir karar vermekten ibarettir. Bu yönler göz ardı edilerek eksik inceleme sonucu ve yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.

2-Bozma nedenine göre, davalının sair temyiz itirazlarının incelenmesine bu aşamada gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda 1.bentte açıklanan nedenle kararın BOZULMASINA, 2.bentte açıklanan nedenle, davalının sair temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan 1.225,00 TL harcın istek halinde iadesine, 04/11/2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.