Geç Teslimde Çekince Şart mı?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 6. Hukuk Dairesi	20.05.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3027	2026/2197	TBK 179, TBK 182, HMK 305/A, HMK 370/2

ÖZET

Yüklenici daireleri 2 yıl 4 ay 27 gün geç teslim etmiş, tutanakta çekince yoktu. BAM talebi cezai şart değil ek protokole dayalı gecikme tazminatı sayıp 388.500 TL'ye hükmetti. Yargıtay bunu onadı; unutulan faizi HMK 305/A gereği ekleyerek hükmü düzeltti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kat-karsiligi-insaatta-gec-teslim-ihtirazi-kayit-2026-2197/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

6. Hukuk Dairesi 2025/3027 E. , 2026/2197 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2021/2533 E., 2025/739 K.

EK KARAR TARİHİ : 01.09.2025

İLK DERECE MAHKEMESİ : Bakırköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2020/325 E., 2021/214 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından, ek karar ise davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü.

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; taraflar arasında 09.06.2009 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşme ile davalının inşaata başlayarak; davacıya bir dükkan, üç daire teslim etmeyi üstlendiğini, sözleşme süresinin 31.07.2009 tarihinden başlayarak 36 ay

olarak, ancak iki parselin tevhidi halinde bitim süresinin 30.09.2012 tarihi olacağının kararlaştırıldığını, sözleşmede teslimin süresinde yapılmaması halinde zararın ne şekilde tazmin edileceğine dair ek protokol düzenlendiğini belirterek bu protokole göre ilk bir yıl için 150.000,00 TL tazminat ile sonraki 1 yıl, 4 ay, 27 gün için 1.000,00 TL tazminat, ayrıca ihtarname bedeli olarak 173,26 TL olmak üzere fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 151.173,26 TL'nin reeskont faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, ıslah dilekçesiyle tazminat alacağını 388.500,00 TL'ye artırmıştır.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; dava konusu sözleşmeden kaynaklanan tüm yükümlülüklerini sözleşmeye uygun olarak ifâ ettiğini, müvekkilinin kusur ve ihmalinden kaynaklanmayan gecikmelere ilişkin olarak tazminat talep edilmesinin mümkün olmadığını, idari süreçlerdeki gecikmelerden sorumlu olmadığını, dava konusu projede kapalı alan nitelik ve niceliğini arttırmaya yönelik çalışmalardan yararlanmış olan davacının tazminat talep edemeyeceğini, 09.06.2009 tarihli protokolün davalıyı bağlamadığını, davacının 20.11.2014 tarihinde teslime davet edildiğini, davetin 03.12.2014 tarihinde davacıya tebliğ edildiğini belirterek davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; taraflar arasında 09.06.2009 tarihli taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiği, sözleşmede inşaat süresinin 36 ay olarak belirlendiği, bu sürenin komşu 2 parselde imalât yapılmak durumunda kalınması halinde 30.09.2012 tarihine uzayacağının belirtildiği, aynı sözleşmenin 13. maddesinde, "müteahhidin kendi kusur, ihmal veya yetersizliği gibi sebepler ile arsa sahibine kalacak olan bağımsız bölümlerin fiilen teslimini bu süre içerisinde gerçekleştiremez ise bu bağımsız bölümlerin her biri için 6 aylık gecikmede birer aylık, bundan sonraki aylar için ise her bir bağımsız bölüm için ikişer aylık rayiç kira bedeli ödemeyi taahhüt eder. Bu ödemenin her bir bağımsız bölüm için ne kadar ve ne şekilde olacağı Noter Sözleşmesi haricinde düzenlenecek ek protokol ile taraflarca karşılaştırılmıştır" denildiği, 09.06.2009 tarihli Ek Protokolde ise "Müteahhidin arsa sahibine teslim edeceği bağımsız bölümlerin teslimini geciktirmesi halinde, birinci altı ay için toplam 10.000,00 TL aylık, ikinci altı ay için toplam 15.000,00 TL aylık gecikme tazminatı ödemeye kabul ve taahhüt etmiştir" olarak kararlaştırıldığı, sözleşme gereğince komşu parselde imalât yapılması nedeniyle teslim tarihi 30.09.2012 olduğu, davalının sözleşme gereğince 3 adet bağımsız bölümü ve bir dükkanı davacıya belirlenen sürede teslim etmediği, 27.01.2015 tarihli teslim tesellüm tutanağında taşınmazların eksiksiz şekilde davacıya teslim edildiğinin belirtildiği, sözleşmede belirlenen ceza, ifâya ekli ceza olup, sözleşmede aksine bir düzenleme bulunmadığından iş sahibi tarafından bu cezanın istenebilmesi için teslim sırasında ihtirazı kayıt konulması gerektiği, dosyadaki 27.01.2015 tarihli teslim-tesellüm tutanağında davacı tarafından taşınmaz teslim alınırken herhangi bir ihtirazi kayıt konulmadığından gecikme tazminatı talep edilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içerisinde davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davacı arsa malikinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre kendisine teslim edilmesi gereken bağımsız bölümlerin gecikmeli olarak teslim edilmesi sebebiyle sözleşmenin 13. maddesi kapsamında ek protokole dayalı gecikme tazminatı talep etmesine rağmen mahkemece gerekçeli karar içeriğinde davacının talebi cezai şart olarak nitelenip, hüküm kısmında ise gecikme tazminatının reddine karar verildiği, davalı yüklenicinin, arsa malikine taşınmazları 30.09.2012 tarihinde teslim etmesi gerekirken teslimin 27.01.2015 tarihli teslim tesellüm tutanağı ile gerçekleştiği, davacının talebinin cezai şart değil, taşınmazların teslim edilmesi gereken 30.09.2012 tarih ile taşınmazların teslim edildiği 27.01.2015 tarihleri arasındaki 2 yıl 4 ay 27 günlük gecikme tazminatı olduğu, yargılama sırasında alınan bilirkişi raporu ile sözleşme ve ek protokol hükümlerine göre hesaplama yapılarak 2 yıl 4 ay 27 günlük gecikme tazminatının 388.500,00 TL olarak hesaplandığı, davacı yanın da alacak talebini 24.01.2019 tarihli dilekçesi ile ıslah ettiği, ıslah harcının 25.01.2019 tarihinde yatırıldığı gerekçesiyle istinaf başvurusunun kabulü ile kararın kaldırılmasına, yeniden hüküm kurulmasına, davanın kabulü ile 388.500,00 TL gecikme tazminatı ve 176,26 TL ihtârname giderinin davalıdan alınarak davacıya ödenmesine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesinin 01.09.2025 tarihli ek kararında hükmün temyiz edildiği, karar verilmekle mahkemenin dosyadan el çekildiği ve tavzih yoluyla hükmedilen alacağın artırılamayacağı gerekçesiyle davacının faize ilişkin tavzih talebinin reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili ek karara ilişkin temyiz dilekçesinde; dava dilekçesinde dava tarihinden itibaren işleyecek reeskont faiz talep etmelerine rağmen, mahkemece faize ilişkin karar verilmediğini, tavzih taleplerinin reddine karar verildiğini beyan etmektedir.

2.Davalı vekili temyiz dilekçesinde; davalı şirketin ticaret sicilinden terkin edilerek, ...Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile birleştiğini, davacının talebinin sözleşme ve protokol gereği cezai şartın tahsiline ilişkin olduğunu, talebin ifâya ekli cezai şart niteliğinde olması ve teslim anında teslim tesellüm tutanağında itiraz kaydının bulunmaması sebebiyle davacının alacağının bulunmadığını, dava dilekçesinde kira alacağı talebinde de bulunulmadığını, taşınmazın geç teslimi sebebiyle cezai şart talep edildiğini, sözleşmede yer alan ceza koşulunun talep edilebilmesi için alacaklının feragatinin bulunmaması, ayrıca borcun ifâsı sırasında alacaklı tarafından ihtirazi kayıt ileri sürülmesi gerektiğini beyan etmektedir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan gecikme tazminatının tahsili istemine ilişkindir.

1. Davalı vekilinin temyiz itirazı yönünden;

Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, dava şartlarına, yargılamaya hakim olan ilkelere, ispat kurallarına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere göre davalı vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2. Davacı vekilinin ek karara ilişkin temyiz itirazı yönünden;

6100 sayılı HMK'nın 28.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren ve “Hükmün Tamamlanması” başlıklı HMK 305/A maddesinde ise “Taraflardan her biri, nihaî kararın tebliğinden itibaren bir ay içinde, yargılamada ileri sürülmesine veya kendiliğinden hükme geçirilmesi gerekli olmasına rağmen hakkında tamamen veya kısmen karar verilmeyen hususlarda, ek karar verilmesini isteyebilir. Bu karara karşı kanun yoluna başvurulabilir. ” şeklinde düzenleme yer almaktadır.

28.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı Kanun'un HMK 305/A maddesine göre taraflardan her biri nihai kararın tebliğinden itibaren bir ay içinde yargılamada ileri sürülmesine veya kendiliğinden hükme geçirilmesi gerekli olmasına rağmen hakkında tamamen veya kısmen karar verilmeyen hususlarda ek karar verilmesini isteyebilirler.

Dava dosyasının incelenmesinde; davacının dava dilekçesinde açıkça tazminat alacağının dava tarihinden itibaren işleyecek reeskont faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ettiği, Mahkemece davalı yüklenicinin, sözleşmeye göre arsa malikine taşınmazları 30.09.2012 tarihinde teslim etmesi gerekirken 27.01.2015 tarihli teslim tesellüm tutanağı ile teslim ettiği, bu takdirde davacının sözleşme ve ek protokol hükümlerine göre 2 yıl 4 ay 27 günlük gecikmeden kaynaklı gecikme tazminatına hak kazandığı gerekçesiyle davanın kabulü ile 388.500,00 TL gecikme tazminatı ve 176,26 TL ihtarname giderinin davalıdan alınarak davacıya ödenmesine karar verildiği, davacının faize ilişkin talebi hakkında karar verilmediği anlaşılmıştır.

O halde, Mahkemece 6100 sayılı HMK'nın “Hükmün Tamamlanması” başlıklı HMK 305/A maddesi kapsamında faize ilişkin talep hakkında karar verilmesi gerekirken, ek karar ile alacak miktarının tavzihle artırılamayacağı gerekçesiyle tavzih talebinin reddine karar verilmesi bozmayı gerektirir.

Ne var ki bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 370/2. maddesi hükmü uyarınca Bölge adliye mahkemesi kararının hüküm fıkrasının düzeltilerek onanması gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı vekilinin temyiz itirazlarının REDDİNE,

2. Davacı vekilinin Bölge Adliye Mahkemesinin 01.09.2025 tarihli ek kararına yönelik temyiz itirazının kabulü ile Bölge Adliye Mahkemesi kararının, hüküm fıkrasının (3) numaralı bendinde yer alan "3- Davanın KABULÜ ile; 388.500,00-TL gecikme tazminatı ve 176,26 TL ihtarname giderinin davalıdan alınarak davacıya ÖDENMESİNE," ibaresi çıkartılarak yerine "3-Davanın KABULÜ ile; 388.500,00 TL gecikme tazminatı ve 176,26 TL ihtarname gideri olmak üzere toplam 388.676,26

TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek reeskont faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya ÖDENMESİNE," ibaresinin yazılması suretiyle hükmün DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

İstek halinde peşin alınan harcın taraflara iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

20.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.