

İNŞAAT HUKUKU

Geç Teslimde Kira Kaybı ve Gecikme Tazminatı Nasıl Hesaplanır?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde geç teslim nedeniyle kira kaybı ve gecikme tazminatı hesabı; sözleşmedeki teslim tarihi, fiili teslim, gecikmenin yükleniciye yüklenebilir kısmı ve bağımsız bölümün rayiç kira değeri dikkate alınarak yapılır.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin yapıyı kararlaştırılan tarihte teslim etmemesi, arsa sahibinin bağımsız bölümlerinden zamanında yararlanamamasına yol açabilir. Bu durumda uygulamada en sık karşılaşılan taleplerden biri **kira kaybı**, diğeri ise sözleşmede veya borçlar hukuku hükümleri çerçevesinde gündeme gelebilen **gecikme tazminatı**dır.

Ancak bu taleplerin hesabı yalnızca “kaç ay gecikti?” sorusundan ibaret değildir. Önce sözleşmeye göre teslim edilmesi gereken tarih, sonra gerçek teslim tarihi ve nihayet gecikmenin ne kadarının yükleniciye yüklenebileceği belirlenmelidir.

Kısa cevap: Hesap, sözleşmedeki teslim tarihi ile yüklenicinin sorumlu olduğu fiili teslim tarihi arasındaki dönem üzerinden yapılır

Geç teslim tazminatının hesabında temel olarak üç unsur önem taşır:

1. Teslim edilmesi gereken tarih
2. Fiili veya hukuki teslim tarihi
3. Bu iki tarih arasındaki gecikmenin yükleniciye yüklenebilir kısmı

Kira kaybı talebinde ise bunlara ek olarak, arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümün ilgili dönemde sağlayabileceği **rayiç kira değeri** önem kazanır.

Bu nedenle teslim tarihi yanlış belirlenirse bütün tazminat hesabı da yanlış kurulabilir.

1. Gecikme süresi hangi tarihten başlar?

İlk olarak sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihi tespit edilir. Bu tarih açıkça yazılmış olabileceği gibi ruhsat, yer teslimi veya başka bir olaydan itibaren hesaplanan bir süreye de bağlanmış olabilir.

Örneğin sözleşmede "ruhsat tarihinden itibaren 24 ay" denilmişse, gecikmenin başlangıcı doğrudan sözleşme tarihinden hesaplanamaz. Önce ruhsat tarihi ve varsa sözleşmedeki ek süreler belirlenmelidir.

Bu konuyu Müteahhit İnşaatı Zamanında Bitirmezse Ne Olur? başlıklı yazıda ayrıntılı olarak ele aldık.

2. Gecikme hangi tarihte sona erer?

Gecikmenin sona erdiği tarih de sözleşmenin teslim tanımına göre belirlenmelidir. Anahtarın verilmesi, bağımsız bölümün fiilen kullanılmaya başlanması, teslim tutanağı düzenlenmesi veya yapı kullanma izin belgesinin alınması farklı sözleşmelerde farklı önem taşıyabilir.

Bu nedenle "iskan alınmadıkça gecikme devam eder" veya "anahtar verildiği anda gecikme biter" şeklinde her uyuşmazlığa uygulanabilecek tek bir kural yoktur.

Sözleşmede teslim iskâna bağlanmışsa, fiili kullanımın başlaması yüklenicinin tüm teslim borçlarını yerine getirdiği anlamına gelmeyebilir. Buna karşılık sözleşmede teslim iskâna bağlanmamışsa, fiili teslim ile iskân yükümlülüğünün ayrı değerlendirilmesi gerekebilir.

Bu ayrımı İskân Alınmadan İnşaat Teslim Edilmiş Sayılır mı? başlıklı yazıda ayrıca inceliyoruz.

3. Kira kaybı nedir?

Kira kaybı, arsa sahibinin sözleşmeye göre zamanında teslim alması gereken bağımsız bölümden gecikme nedeniyle yararlanamamasından doğan ekonomik kaybı ifade eder.

Bu talep, bağımsız bölümün mutlaka daha önce kiraya verilmiş olmasına bağlı olmayabilir. Uyuşmazlığın niteliğine göre değerlendirme, bağımsız bölümün ilgili dönemde sağlayabileceği rayiç kira getirisi üzerinden yapılabilir.

Ancak her geç teslim halinde otomatik ve soyut biçimde belirli bir kira bedeli kabul edilmez. Bağımsız bölümün niteliği, konumu, büyüklüğü, kullanım amacı ve ilgili dönemdeki piyasa koşulları dikkate alınmalıdır.

4. Rayiç kira bedeli nasıl belirlenir?

Rayiç kira bedelinin belirlenmesinde uyuşmazlık konusu bağımsız bölümle karşılaştırılabilir taşınmazlar önem taşır. Aynı bölgede, benzer büyüklükte, benzer nitelikte ve aynı dönemde kiralanabilecek taşınmazların değerleri dikkate alınabilir.

Dava aşamasında bu hesap çoğunlukla bilirkişi incelemesini gerektirir. İncelemenin yalnızca güncel kira değerine göre değil, **gecikmenin yaşandığı dönemlerin koşullarına göre** yapılması gerekir.

Çünkü yıllarca süren bir gecikmede bütün dönem için bugünkü kira değerinin uygulanması gerçek zararı yansıtmayabilir.

5. Birden fazla bağımsız bölüm varsa hesap nasıl yapılır?

Arsa sahibine birden fazla bağımsız bölüm bırakılacaksa her bölümün niteliği ayrı değerlendirilmelidir. Cephe, kat, büyüklük, kullanım amacı ve diğer özellikler kira değerini değiştirebilir.

Bu nedenle bütün bağımsız bölümlere tek bir ortalama kira bedeli uygulanması her durumda doğru sonuç vermeyebilir. Özellikle konut, dükkân veya farklı özellikteki bağımsız bölümlerin aynı sözleşmede yer aldığı projelerde her bölümün ayrı rayiç değeri dikkate alınmalıdır.

6. Gecikmenin tamamı yükleniciye ait değilse ne olur?

Teslim tarihinin aşılmış olması, aradaki bütün sürenin yükleniciye yüklenebileceği anlamına gelmez.

Arsa sahibinden kaynaklanan gecikmeler, yer tesliminin zamanında yapılmaması, taraflardan birinin yerine getirmesi gereken idari veya sözleşmesel işlemlerin gecikmesi ya da sözleşmede öngörülen süre uzatımı nedenleri hesaba etki edebilir.

Bu durumda tazminat hesabına esas alınacak dönem, takvimdeki toplam gecikme ile aynı olmayabilir. Önce hangi gecikme döneminin hangi tarafa yüklenebileceği belirlenmelidir.

7. Sözleşmede aylık gecikme bedeli yazıyorsa rayiç kira ayrıca istenebilir mi?

Bu soruya sözleşmedeki hükmün hukuki niteliği belirlenmeden cevap verilmemelidir.

Taraflar gecikme halinde aylık belirli bir ödeme öngörmüş olabilir. Bu hüküm gecikme tazminatı, götürü zarar karşılığı veya cezai şart niteliğinde olabilir. Hüküm adından çok, hangi ihlale hangi sonucu bağladığı önemlidir.

Dolayısıyla sözleşmede “geciken her ay için X TL” yazması, bunun rayiç kira kaybıyla birlikte veya onun yerine istenip istenemeyeceğini tek başına çözmez. Önce hükmün amacı ve kapsamı belirlenmelidir.

Bu konuyu ayrı olarak **Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart Ne Zaman İstenebilir?** başlıklı yazıda ele alacağız.

8. Arsa sahibi evi kendisi kullanacak olsa da kira kaybı isteyebilir mi?

Bu tür uyuşmazlıklarda esas mesele, gecikme nedeniyle bağımsız bölümden yararlanma imkânının kaybedilip kaybedilmediğidir. Bu nedenle yalnızca taşınmazın kiraya verilip verilmeyeceğine bakılarak sonuca gidilmemelidir.

Bununla birlikte talebin hukuki niteliği ve zararın nasıl hesaplanacağı somut olayın özelliklerine göre belirlenmelidir. Bağımsız bölümün kullanım amacı, teslim edilseydi fiilen kullanılabilir durumda olup olmayacağı ve sözleşmedeki düzenlemeler birlikte değerlendirilmelidir.

9. İnşaat kısmen tamamlandıysa kira kaybı hesabı etkilenir mi?

Evet. Yapının fiziksel olarak büyük ölçüde tamamlanmış olması ile bağımsız bölümün sözleşmeye uygun ve kullanılabilir biçimde teslim edilmiş olması aynı şey değildir.

Örneğin bağımsız bölüm tamamlanmış görünse de ortak alanlar, altyapı, erişim veya sözleşmede teslim için zorunlu tutulan başka işler tamamlanmamış olabilir. Buna karşılık bazı durumlarda eksik işler bulunmasına rağmen fiili teslim gerçekleşmiş olabilir.

Bu nedenle gecikmenin bitiş tarihi belirlenirken yalnızca inşaatın yüzde kaç tamamlandığına değil, **teslim borcunun sözleşmeye göre yerine getirilip getirilmediğine** bakılmalıdır.

10. Sözleşme feshedilirse geçmiş kira kaybı ne olur?

Sözleşmenin sonradan feshedilmesi, fesih tarihinden önce doğduğu ileri sürülen gecikme taleplerinin otomatik olarak ortadan kalktığı anlamına gelmez. Ancak hangi talebin devam edip etmeyeceği, fesih veya dönmenin hukuki niteliği ve sözleşmedeki özel hükümler birlikte değerlendirilmelidir.

Bu nedenle gecikme tazminatı talebi ile fesih ve tasfiye talepleri birbirinden bağımsız düşünülmemelidir.

Fesih sonrasındaki tasfiye sürecini Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshinden Sonra Tasfiye Nasıl Yapılır? başlıklı yazıda inceliyoruz.

11. Kira kaybı hesabında hangi belgeler önemlidir?

Özellikle şu belgeler ve kayıtlar önem taşır:

- kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve ekleri,
- teslim süresini başlatan olaya ilişkin belgeler,
- ruhsat ve proje tarihleri,
- teslim veya anahtar teslim tutanakları,
- ihtarname ve taraf yazışmaları,
- bağımsız bölümün fiilen kullanılmaya başlandığını gösteren kayıtlar,
- emsal kira sözleşmeleri veya rayiç kira verileri,
- inşaatın belirli tarihlerdeki durumunu gösteren tespitler,
- varsa yapı kullanma izin belgesi.

Bu belgelerle birlikte önce gecikmenin başlangıç ve bitiş tarihleri belirlenmeli, ardından rayiç kira hesabına geçilmelidir.

Basit hesap mantığı nedir?

Somut olayın özellikleri saklı kalmak üzere temel hesap mantığı şu şekilde kurulabilir:

Yükleniciye yüklenebilir gecikme dönemi × ilgili dönemdeki rayiç kira değeri = kira kaybı hesabının başlangıç noktası

Ancak bu yalnızca başlangıç formülüdür. Dönemsel kira değişimleri, birden fazla bağımsız bölüm, taraflardan kaynaklanan farklı gecikme dönemleri, sözleşmedeki özel tazminat hükümleri ve fiili teslim tarihi sonucu değiştirebilir.

Bu nedenle uzun süreli gecikmelerde hesabın ay veya dönem bazında yapılması daha sağlıklı olabilir.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde geç teslim nedeniyle kira kaybı veya gecikme tazminatı hesabı yapılırken yalnızca teslim tarihinin kaç ay aşıldığına bakılmaz. **Sözleşmeye göre gerçek teslim tarihi, yükleniciye yüklenebilecek gecikme dönemi ve bağımsız bölümün ilgili dönemlerdeki rayiç kira değeri birlikte belirlenmelidir.**

Sözleşmede ayrıca gecikme bedeli veya cezai şart bulunuyorsa bu hükmün hukuki niteliği de ayrıca incelenmelidir. Bu ayırım yapılmadan aynı zarar kaleminin farklı adlarla iki kez talep edilmesi veya hak edilen bir talebin yanlış nitelendirilmesi riski doğabilir.

Not: Bu yazı genel hukuki bilgi amacıyla hazırlanmıştır. Somut sözleşmedeki teslim, gecikme bedeli, cezai şart, süre uzatımı ve iskân hükümleri sonucu değiştirebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.