

İNŞAAT HUKUKU

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart Ne Zaman İstenebilir?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki cezai şartın istenip istenemeyeceği; hükmün hangi ihlale bağlandığı, teslim gecikmesine mi yoksa sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesine mi ilişkin olduğu, sözleşmenin devam edip etmediği ve tarafların davranışları birlikte değerlendirilerek belirlenir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin geç teslimi, işi terk etmesi, sözleşmeye aykırı imalat yapması veya edimini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi ihtimallerine karşı **cezai şart** hükümlerine sıkça yer verilir.

Ancak sözleşmede "cezai şart", "gecikme cezası", "gecikme bedeli" veya benzeri bir ifade bulunması, hangi tutarın hangi koşulda istenebileceği sorusunu tek başına çözmez. Hükmün **hangi borç ihlaline bağlandığı**, sözleşmenin devam edip etmediği, teslimin gerçekleşip gerçekleşmediği ve alacaklının sonraki davranışları birlikte değerlendirilmelidir.

Kısa cevap: Önce cezai şartın neyi güvence altına aldığı belirlenir

Kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki her cezai şart aynı işlevi görmez. Bir hüküm yüklenicinin belirli tarihte teslim yapmamasına bağlanmış olabilir; başka bir hüküm ise sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi ya da belirli bir yükümlülüğün ihlali için öngörülmüş olabilir.

Bu ayrım önemlidir. Çünkü **gecikmeye bağlı cezai şart ile sözleşmenin esaslı ihlaline bağlı cezai şartın hukuki sonuçları aynı değildir**. Bu nedenle ilk adım, sözleşmedeki hükmün başlığından çok içeriğini okumaktır.

1. "Gecikme cezası" ile genel cezai şart aynı şey midir?

Her zaman değil.

Örneğin sözleşmede "yüklenici, teslim tarihini geçirdiği her ay için belirli miktarda ödeme yapar" denmişse bu hüküm doğrudan gecikme dönemine bağlanmıştır. Buna karşılık "sözleşmeye aykırılık halinde şu tutar cezai şart olarak ödenir" biçimindeki daha genel bir hükmün kapsamı farklı olabilir.

Bu nedenle sözleşmedeki ceza hükmü değerlendirilirken şu sorular sorulmalıdır:

- Hangi yükümlülüğün ihlali cezaya bağlanmıştır?
- Ceza bir defalık mı, aylık veya günlük olarak mı düzenlenmiştir?
- Teslim gecikmesine mi, yoksa daha genel bir sözleşme ihlaline mi ilişkindir?
- Sözleşmenin devamı halinde mi, sona ermesi halinde mi uygulanacaktır?

2. Yüklenici geç teslim ederse cezai şart istenebilir mi?

Sözleşmede teslim gecikmesi açıkça cezai şarta bağlanmışsa, teslim tarihinin aşılması cezai şart talebinin temelini oluşturabilir. Ancak önce gerçekten **yükleniciye yüklenebilir bir gecikme** bulunup bulunmadığı belirlenmelidir.

Teslim süresinin başlangıcı, ek süre hükümleri, ruhsat ve idari işlemlerdeki gecikmeler, arsa sahibinin yerine getirmesi gereken yükümlülükler ve fiili teslim tarihi birlikte incelenmeden yalnızca takvim üzerinden ceza hesabı yapılması doğru değildir.

Bu nedenle cezai şart hesabı, Müteahhit İnşaatı Zamanında Bitirmezse Ne Olur? başlıklı yazıda ele aldığımız gecikme ve temerrüt tespitinin üzerine kurulmalıdır.

3. Teslim gerçekleşmişse geçmiş dönem cezai şartı ortadan kalkar mı?

Teslimin sonradan gerçekleşmiş olması, geçmiş gecikme döneminin hukuki sonuçlarını kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Ancak teslimin **hangi koşullarda kabul edildiği** ve sözleşmedeki ceza hükmünün niteliği önemlidir.

Özellikle teslim sırasında cezai şart talebinin saklı tutulup tutulmadığı veya teslimin çekincesiz kabul edilip edilmediği, bazı durumlarda talebin devam edip etmediği bakımından önem taşıyabilir.

Bu nedenle uygulamada teslim veya anahtar teslim tutanaklarının içeriği önemlidir. Arsa sahibinin gecikmeden doğan haklarından vazgeçip vazgeçmediği, yalnızca yapının teslim alınmış olmasından değil, somut irade beyanlarından ve sözleşmenin içeriğinden değerlendirilmelidir.

4. Cezai şart ile kira kaybı birlikte istenebilir mi?

Bu sorunun cevabı, cezai şart hükmünün **hangi zararı veya hangi ihlali karşılamak üzere düzenlendiğine** bağlıdır.

Sözleşmede gecikme için aylık belirli bir bedel öngörülmüş olması ile arsa sahibinin bağımsız bölümlerini zamanında kullanamaması nedeniyle ileri sürdüğü kira kaybı talebi aynı hukuki kavram değildir. Ancak bu iki talebin birlikte ileri sürülüp sürülemeyeceği, cezai şartın sözleşmedeki fonksiyonu ve tarafların düzenlemesi incelenmeden cevaplanamaz.

Bu nedenle aynı gecikme dönemi için hem sözleşmesel ceza hem de ayrıca kira kaybı talep edilmesi halinde, **çifte karşılamaya yol açılıp açılmadığı** ve tarafların neyi güvence altına almak istediği ayrıca

incelenmelidir.

Kira kaybı ve gecikme döneminin hesabını Geç Teslimde Kira Kaybı ve Gecikme Tazminatı Nasıl Hesaplanır? başlıklı yazıda ayrıca ele aldık.

5. Cezai şart istenebilmesi için zarar doğmuş olması şart mıdır?

Cezai şartın temel işlevi, borç ihlalinin sonucunu önceden belirlemektir. Bu nedenle cezai şart talebi ile somut zararın ispatı aynı şey değildir.

Ancak sözleşmedeki hükmün gerçekten cezai şart niteliğinde olup olmadığı, tazminatla ilişkisi ve varsa ayrıca ileri sürülen zarar talepleri ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Özellikle aynı olay nedeniyle hem cezai şart hem de ek zarar talep ediliyorsa hukuki dayanaklar birbirinden ayrılmalıdır.

6. Sözleşme feshedilirse cezai şart talep edilebilir mi?

Bu noktada en sık yapılan hata, "sözleşme feshedildiyse bütün cezai şartlar otomatik olarak istenir" veya tam tersine "fesihle birlikte cezai şart tamamen düşer" şeklinde genelleme yapmaktır.

Doğru değerlendirme için cezai şart hükmünün **hangi ihlale bağlandığı** ve sözleşmenin sona ermesi halinde uygulanmak üzere düzenlenip düzenlenmediği incelenmelidir.

Örneğin yalnızca geç teslimin devam ettiği dönem için öngörölmüş bir ceza ile sözleşmenin haksız biçimde sona erdirilmesine veya belirli bir borcun hiç ifa edilmemesine bağlanan ceza aynı değildir. Bu nedenle fesih halinde cezai şart talebinin devam edip etmediği, hükmün içeriğinden ve somut olaydan hareketle belirlenmelidir.

Fesih koşullarını Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hangi Hallerde Feshedilebilir? başlıklı yazıda; fesih sonrası tasfiyeyi ise Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshinden Sonra Tasfiye Nasıl Yapılır? başlıklı yazıda ele aldık.

7. İnşaatın kısmen tamamlanmış olması cezai şartı etkiler mi?

Etkileyebilir.

Cezai şartın hangi borca bağlandığına göre, yüklenicinin ediminin ne kadarını yerine getirdiği ve ihlalin niteliği önem kazanabilir. Örneğin yalnızca teslim tarihinin geçirilmesine bağlanan bir hükümde, inşaatın tamamlanma seviyesi gecikmenin sona erip ermediğini belirlemez; buna karşılık sözleşmenin tamamen ihlaline bağlanan bir hükümde ifa seviyesi ve ihlalin ağırlığı ayrıca önem taşıyabilir.

Bu nedenle inşaatın gerçekleşme oranı, cezai şartın otomatik olarak aynı miktarda uygulanacağı anlamına gelmez; sözleşmedeki hükmün amacı ve kapsamı ile birlikte değerlendirilmelidir.

8. Aşırı yüksek cezai şart her durumda aynen uygulanır mı?

Cezai şartın miktarı da uyumsuzluk konusu olabilir. Sözleşmede çok yüksek bir tutar öngörülmüşse bunun somut olayda uygulanabilirliği ayrıca değerlendirilir.

Bu noktada tarafların sıfatı, sözleşmenin niteliği, ihlalin ağırlığı ve ilgili mevzuat hükümleri önem taşıyabilir. Bu nedenle yalnızca "sözleşmede yazıyor" denilerek cezanın her durumda aynen uygulanacağı veya tersine mutlaka indirileceği söylenemez.

9. Cezai şart hesabında hangi tarih aralığı esas alınır?

Gecikmeye bağlı cezai şartlarda başlangıç ve bitiş tarihi önemlidir.

Başlangıç için, sözleşmeye göre teslim edilmesi gereken tarih belirlenmelidir. Bitiş tarihi ise sözleşmenin teslim tanımına ve somut olaya göre değişebilir. Fiili teslim, anahtar teslimi, yapı kullanma izin belgesi veya sözleşmenin sona erdirildiği tarih farklı olaylarda farklı sonuçlar doğurabilir.

Özellikle teslim iskâna bağlanmışsa, iskân alınmadan yapılan fiili teslimin cezai şart dönemini sona erdirip erdirmediği ayrıca değerlendirilmelidir. Bu ayrımı İskân Alınmadan İnşaat Teslim Edilmiş Sayılır mı? başlıklı yazıda ayrıntılı olarak ele aldık.

10. Cezai şart uyumsuzluğunda hangi belgeler incelenmelidir?

Başta şu belgeler önemlidir:

- kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve ekleri,
- cezai şart veya gecikme bedeli hükmü,
- teslim tarihini ve süre başlangıcını gösteren hükümler,
- ruhsat ve proje kayıtları,
- ihtarnameler ve taraf yazışmaları,
- teslim veya anahtar teslim tutanakları,
- varsa cezai şart hakkının saklı tutulduğunu gösteren kayıtlar,
- fiili teslim ve kullanım tarihine ilişkin belgeler,
- fesih veya dönme bildirimleri.

Cezai şart talebinin sağlıklı değerlendirilebilmesi için yalnızca ceza maddesini değil, **teslim, süre, fesih ve tasfiye hükümlerini birlikte okumak** gerekir.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde cezai şartın istenip istenemeyeceği, sözleşmede bir ceza hükmünün bulunmasından ibaret değildir. **Cezanın hangi ihlale bağlandığı, teslim gecikmesine mi yoksa daha genel bir sözleşme ihlaline mi ilişkin olduğu, gecikmenin yükleniciye yüklenebilir olup olmadığı, teslimin nasıl kabul edildiği ve sözleşmenin devam edip etmediği birlikte değerlendirilmelidir.**

Bu nedenle cezai şart uyuşmazlıklarında önce hükmün hukuki niteliği belirlenmeli, ardından gecikme veya ihlal zaman çizelgesi kurulmalı ve talebin kira kaybı, gecikme tazminatı veya fesih sonuçlarıyla ilişkisi ayrı ayrı incelenmelidir.

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

Kaynaklar ve hukuki dayanak

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