

Kentsel Dönüşümde Teslim Gecikirse: Kira, Gecikme Tazminatı ve Cezai Şart

Kentsel dönüşüm sözleşmesinde teslim tarihi kadar, gecikmenin sonucu da yazılmalıdır. Müteahhit kira ödemesi, gecikme tazminatı ve cezai şart aynı kavram değildir.

Kentsel dönüşüm sözleşmesinde herkes teslim tarihini sorar. Daha az sorulan ama daha önemli soru şudur: **O tarih geçerse ne olacak?**

Bir sözleşmede "24 ayda teslim" yazıp, 25. ayda hiçbir ekonomik sonuç doğurmuyorsa teslim süresi kâğıt üzerinde güçlü görünür ama yaptırım bakımından zayıf kalabilir.

Bu bölümde serinin değer ve güvence başlıklarından sonra artık işin zaman boyutuna geçiyoruz.

Kısa cevap: Müteahhit teslimi geciktirirse kira ödemek zorunda mı?

Bu sorunun cevabı sözleşmeye ve somut olaya göre değişir.

Müteahhit ile malik arasındaki **sözleşmesel kira/mahrumiyet ödemesi**, 6306 kapsamında kamu tarafından sağlanabilen **kira yardımı** ile aynı şey değildir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığının kira yardımı sistemi 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde yürüyen ayrı bir kamu desteğidir.

Maliklerin müteahhitten alacağı ödeme ise sözleşmede ayrıca düzenlenebilir. Bu nedenle iki kaynağın tutarı, süresi ve koşulları birbirine karıştırılmamalıdır.

1. Teslim tarihi tek başına yazılmamalı, başlangıç tarihi de belirli olmalı

"İnşaat 24 ayda bitirilecektir."

İlk bakışta açık bir cümledir. Fakat 24 ay ne zaman başlıyor?

- sözleşme tarihinde mi,
- bütün maliklerin imzası tamamlandığında mı,
- tahliye ve yıkımda mı,

- ruhsat başvurusunda mı,
- ruhsatın alınmasında mı,
- yer tesliminde mi?

Süre başlangıcı belirsizse teslim tarihi de fiilen belirsizleşir.

Bu nedenle kentsel dönüşüm sözleşmesi kontrol listesinde ruhsat başvurusu, ruhsat, işe başlama, fiilî teslim ve iskân gibi aşamaları ayrı zaman noktaları olarak kurduk.

2. Ruhsat gecikmesi bütün süreyi sınırsız uzatmamalı

Müteahhit, ruhsatın idarenin işlemi olduğunu söyleyebilir. Bu kısmen doğrudur. Ancak ruhsat başvurusunu ne zaman ve eksiksiz yapacağı müteahhidin kontrol alanındadır.

Bu yüzden sözleşmede yalnız “ruhsattan sonra 24 ay” demek yerine:

1. ruhsat başvurusu için son tarih,
2. eksiklerin tamamlanması için yükümlülük,
3. ruhsatın alınamaması halinde tarafların pozisyonu,
4. ruhsat sonrası inşaat süresi

ayrı ayrı düzenlenebilir.

Aksi halde ruhsat öncesindeki bir yıllık bekleme, “inşaat süresi daha başlamadı” denilerek maliklerin üzerine bırakılabilir.

3. Müteahhit tarafından ödenen “kira” tam olarak neyin karşılığıdır?

Sözleşmelerde “kira yardımı”, “kira bedeli”, “taşınma/kira ödemesi” veya “gecikme kirası” gibi farklı ifadeler kullanılabilir.

Bu nedenle adından çok işlevine bakmak gerekir.

Ödeme iki ayrı döneme bağlanabilir:

- **normal inşaat süresi boyunca** malikin kullanım kaybını karşılayan ödeme,
- **taahhüt edilen teslim tarihi geçtikten sonra** gecikme nedeniyle devam eden veya artan ödeme.

İki dönemin tutarı ve hukuki işlevi farklı olabilir.

4. Kira ödemesi ne zaman başlamalı?

Bu soru özellikle taşınma tarihinin belirsiz olduğu projelerde önemlidir.

Başlangıç;

- fiilî tahliye,
- anahtar teslimi,
- yıkım,
- yapının kullanılamaz hale gelmesi

gibi objektif bir olaya bağlanabilir.

Ödeme "müteahhit uygun gördüğünde" veya "inşaat başladığında" gibi kontrolü tamamen bir tarafa bırakan belirsiz ifadelerle kurulursa uyumsuzluk çıkma ihtimali artar.

5. Kira bedeli sabit kalırsa uzun projede ne olur?

Yüksek enflasyonlu dönemlerde iki veya üç yıllık sabit kira tutarı çok hızlı eriyebilir.

Bu nedenle sözleşmede:

- artış periyodu,
- artış ölçütü,
- ilk artış tarihi,
- gecikme döneminde farklı artış olup olmayacağı

açıkça düzenlenebilir.

Ama artış formülü kadar önemli olan, **müteahhidin bu yükümlülüğü gerçekten finanse edip edemeyeceğidir**. Bu nedenle müteahhidin finansal gücü ile kira taahhüdü ayrı düşünülemez.

6. Gecikme tazminatı ile cezai şart aynı şey midir?

Hayır.

Tazminat, uğranılan zararın giderilmesine yönelik bir hukuki sonuçtur. Cezai şart ise borcun gereği gibi veya zamanında ifasını güçlendirmek amacıyla sözleşmede kararlaştırılan ayrı bir yaptırım olabilir.

Sözleşmede "gecikme halinde aylık X TL ödenir" yazıldığında bunun hukuki niteliği ve diğer taleplerle ilişkisi açık bırakılırsa sonradan tartışma çıkabilir.

Bu nedenle madde hazırlanırken şu sorular cevaplanmalıdır:

- bu ödeme kira kaybı mı,
- gecikme tazminatı mı,
- cezai şart mı,
- başka zararların talebini engelliyor mu,
- her malik için ayrı mı hesaplanıyor,

- hangi tarihten hangi tarihe kadar işliyor?

7. Cezai şart ne işe yarar?

Cezai şartın pratik işlevi, her gecikmede zararın miktarını sıfırdan ispatlama ihtiyacını azaltabilecek bir sözleşmesel baskı mekanizması kurmaktır.

Fakat cezai şart maddesi de kendi içinde belirli olmalıdır:

- hangi borcun ihlaline bağlandı,
- günlük/aylık mı,
- bağımsız bölüm başına mı,
- üst sınır var mı,
- fiilî teslim mi iskân mı esas,
- mücbir sebep döneminde duruyor mu?

Berberoğlu'nun kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin çalışmasında gecikme, kira kaybı, teslim ve yaptırım meselelerinin geniş yer tutması; bu başlıkların tek cümleyle çözülememesinden kaynaklanır.

8. "Mücbir sebep" maddesi teslim tarihini nasıl eritebilir?

Sözleşmelerde en tehlikeli maddelerden biri sınırsız mücbir sebep listesidir.

Örneğin şu tür olayların tamamını otomatik süre uzatımı saymak risklidir:

- her türlü fiyat artışı,
- finansman güçlüğü,
- işçi/taşeron bulamama,
- malzeme teminindeki her gecikme,
- genel ekonomik koşullar.

Her olayın gerçekten öngörülemez ve kaçınılamaz nitelikte olup olmadığı ayrı değerlendirilir.

Sözleşme ise süre uzatımına yol açacak olayları mümkün olduğunca somutlaştırmalı ve bildirim mekanizması kurmalıdır.

9. Mücbir sebep ortaya çıkarsa süre otomatik mi uzar?

Sözleşmede mekanizma açık kurulmalıdır.

Örneğin:

1. olay belirli süre içinde maliklere bildirilecek,
2. etkisi belgeyle gösterilecek,
3. yalnız fiilen engellediği süre kadar uzatma verilecek,
4. engel kalkınca işe dönecek.

Böylece “mücbir sebep oldu” ifadesi sınırsız takvim yetkisine dönüşmez.

10. Fiilî teslim ile iskân tarihi ayrı olabilir

Malik dairenin anahtarını alabilir ama bina henüz yapı kullanma izin belgesine sahip olmayabilir.

Bu nedenle sözleşmede “teslim” kavramı açıkça tanımlanmalıdır:

- anahtar teslimi,
- eksiksiz fiilî teslim,
- ortak alanların bitmesi,
- aboneliklerin kurulabilir olması,
- yapı kullanma izin belgesi

aynı tarihte gerçekleşmeyebilir.

Kira ve gecikme yaptırımının hangi aşamada sona ereceği de buna göre belirlenmelidir.

11. Eksik iş varken teslim yapılmış sayılır mı?

Bu da sözleşmeye ve eksikliğin niteliğine göre değişir.

Küçük bir boya rötuşu ile asansörün, otoparkın veya ortak alanların tamamlanmamış olması aynı ağırlıkta değildir.

Teslim tutanağında:

- eksik işler,
- ayıplar,
- giderilme süresi,
- saklı tutulan haklar

açıkça yazılmalıdır.

Teknik şartname bölümü burada yeniden devreye girer. Çünkü teslimin eksik olup olmadığını anlayabilmek için önce ne vaat edildiğinin belli olması gerekir.

12. Gecikme yaptırımını finansal olarak gerçekçi olmalı mı?

Evet.

Cezai şartın sembolik olması caydırıcılığı azaltır. Aşırı ve şirketin taşıyamayacağı düzeyde kurulması ise başka hukuki ve ekonomik sorunlar yaratabilir.

Bu nedenle gecikme maddesi hazırlanırken:

- maliklerin gerçek kira/mahrumiyet riski,
- projenin değeri,
- beklenen teslim suresi,
- şirketin mali gc,
- teminat paketi

birlikte dşnlmelidir.

13. Gecikme tek başına değil, teminat ve tapu devriyle birlikte okunur

Müteahhide arsa paylarının büyük bölümü çok erken devredilmişse ve teminat zayıfsa, gecikme cezasının kğit üzerinde yüksek olması maliklere yeterli güvence sağlamayabilir.

Bu nedenle serinin tapu devri ve banka teminatı bölümleri tamamlandığında bu yazı onlarla doğrudan bağlantılı hale gelecektir.

Sözleşme bir zincirdir: **teslim tarihi, yaptırım, teminat ve tapu devri birlikte çalışmalıdır.**

14. Son bölümde neden malik kararı ve pay satışı var?

Sözleşmenin ekonomik ve teknik hükümlerini tamamladıktan sonra geriye şu soru kalır: Apartmandaki bütün malikler bu sözleşmeye katılmazsa ne olur?

Bir sonraki bölümde salt çoğunluk, bildirimin usul ve anlaşmayan malikin payının satışı ile dosyayı tamamlıyoruz.

Sık sorulan sorular

Kentsel dönüşümde müteahhit kira ödemek zorunda mı?

Sözleşmesel deme yükümlülüğü sözleşmeye ve somut hukuki ilişkiye göre belirlenir. Bu deme, 6306 kapsamında kamu tarafından sağlanan kira yardımından ayrıdır.

Teslim gecikirse hem kira hem cezai şart istenebilir mi?

Bu, sözleşmedeki hükümlerin hukuki niteliği ve birbirleriyle ilişkisine göre değerlendirilir. Bu nedenle iki talebin ilişkisi sözleşmede baştan açık kurulmalıdır.

İşkn alınmadan teslim yapılabilir mi?

Fil anahtar teslimi ile yapı kullanma izin belgesi farklı aşamalardır. Sözleşmede hangi aşamanın "teslim" sayıldığı açıkça belirlenmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, kira yardımı uygulama bilgileri.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.