

İNŞAAT HUKUKU

Müteahhit İnşaatı Zamanında Bitirmezse Ne Olur?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin gecikmesinin sonuçları; sözleşmedeki teslim tarihi, süreyi başlatan olay, ek süre hükümleri, arsa sahibinden kaynaklanan gecikmeler ve temerrüt koşulları birlikte değerlendirilerek belirlenir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temel borçlarından biri, üstlendiği yapıyı sözleşmeye uygun biçimde tamamlayarak kararlaştırılan zamanda teslim etmektir. İnşaatın sözleşmedeki sürede tamamlanmaması ise tek başına bütün uyuşmazlıkları çözmez. Önce **teslim tarihinin gerçekten gelip gelmediği, gecikmenin hangi taraftan kaynaklandığı ve yüklenicinin temerrüt koşullarının oluşup oluşmadığı** belirlenmelidir.

Bu tespitten sonra arsa sahibinin aynen ifa, gecikmeden doğan zararların giderilmesi veya koşulları varsa sözleşmenin sona erdirilmesi gibi talepleri gündeme gelebilir.

Kısa cevap: Takvimdeki sürenin dolması her durumda aynı sonucu doğurmaz

"Müteahhit 24 ayda bitirecekti, 24 ay geçti" tespiti başlangıç noktasıdır; fakat hukuki değerlendirme bununla bitmez. Sözleşmede sürenin hangi olaydan itibaren başlayacağı, ruhsat veya yer teslimi gibi ön koşullar, ek süre hükümleri, mücbir sebep düzenlemeleri ve arsa sahibinin davranışlarının inşaaata etkisi ayrıca incelenmelidir.

Dolayısıyla gecikme uyuşmazlığında önce **sözleşmesel zaman çizelgesi**, sonra fiili inşaat süreci kurulmalıdır.

1. Teslim tarihi nasıl belirlenir?

Teslim tarihi açık bir takvim günü olarak kararlaştırılmış olabilir. Bunun yanında uygulamada "ruhsat tarihinden itibaren", "yer tesliminden itibaren" veya belirli bir işlemin tamamlanmasından sonra başlayan süreler de kullanılmaktadır.

Bu nedenle yalnızca sözleşmenin imza tarihi esas alınarak gecikme hesabı yapılması her zaman doğru değildir. Süreyi başlatan olayın gerçekleşip gerçekleşmediği ve tarihi belirlenmelidir.

Teslimin hukuken ne zaman gerçekleşmiş sayılacağını Kat Karşılığı İnşaatı Teslim Ne Zaman Gerçekleşmiş Sayılır? başlıklı yazıda ayrıca ele aldık.

2. Süre dolunca yüklenici otomatik olarak temerrüde düşer mi?

Yüklenicinin temerrüdü değerlendirilirken Türk Borçlar Kanunu'nun temerrüde ilişkin hükümleri ile sözleşmenin teslim hükümleri birlikte okunmalıdır. Özellikle ifa zamanının taraflarca belirli biçimde kararlaştırıldığı durumlarla, ifa zamanının ayrıca belirlenmesi veya borçluya bildirim yapılması gereken durumlar aynı değildir.

Bu nedenle her gecikme uyuşmazlığında "mutlaka ihtar gerekir" veya "hiçbir zaman ihtar gerekmez" şeklinde genel bir sonuç kurulamaz. Teslim tarihinin belirli olup olmadığı ve sözleşmenin içeriğı somut olarak incelenmelidir.

3. Arsa sahibinden kaynaklanan gecikmeler hesaba katılır mı?

Evet. İnşaat sürecindeki her gecikmenin yükleniciye yüklenmesi mümkün değildir.

Arsa sahibinin yerine getirmesi gereken işlemleri geciktirmesi, taşınmazın zamanında teslim edilmemesi, sözleşmede arsa sahibine yüklenen bir işlemin yapılmaması veya inşaatın ilerlemesini etkileyen başka davranışlar gecikme değerlendirmesinde önem taşıyabilir.

Bu nedenle teslim tarihinin aşılmış olması ile **yüklenicinin sorumlu olduğu gecikme süresi** aynı şey olmayabilir. Gecikmenin nedenleri ve taraflara yüklenebilirliğı ayrıca belirlenmelidir.

4. Ruhsat ve idari işlemlerdeki gecikme kime yüklenir?

Bu sorunun cevabı öncelikle sözleşmeden çıkarılmalıdır. Ruhsat, proje onayı, belediye işlemleri ve benzeri süreçlerin hangi tarafın yükümlülüğünde olduğu; teslim süresinin bu işlemlere nasıl bağlandığı ve tarafların gerekli işbirliğini sağlayıp sağlamadığı incelenmelidir.

İdari işlemlerde gecikme yaşanmış olması tek başına yükleniciyi bütün sonuçlardan kurtarmaz. Aynı şekilde idari süreçte geçen her sürenin otomatik biçimde yüklenici gecikmesi sayılması da doğru değildir.

Önemli olan, gecikmeye neden olan olayın sözleşmedeki risk ve yükümlülük dağılımı içinde hangi tarafa ait olduğunun belirlenmesidir.

5. Ek süre ve mücbir sebep hükümleri nasıl değerlendirilir?

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde taraflar bazı olayların gerçekleşmesi halinde teslim süresinin uzayacağını kararlaştırabilir. Bu durumda ek süreye yol açtığı ileri sürülen olayın gerçekten sözleşmedeki koşullara girip girmediği ve inşaatı ne kadar etkilediği değerlendirilmelidir.

Sözleşmede öngörülen her ek süre sebebi otomatik olarak sınırsız bir uzatma sağlamaz. Olay ile gecikme arasındaki bağlantı ve sözleşmede öngörülen süre hesabı somutlaştırılmalıdır.

6. İnşaat zamanında bitmezse arsa sahibi ne isteyebilir?

Yüklenicinin temerrüdünün koşulları oluştuğunda arsa sahibinin kullanabileceği hukuki imkânlar somut olaya göre değişebilir. Temel ayrım, sözleşmenin devamını isteyerek **aynen ifayı** talep etmek ile sözleşmenin sona erdirilmesine yönelmek arasındadır.

Sözleşmenin devam ettiği durumda gecikmeden doğan zararlar ve sözleşmede öngörülmüşse gecikmeye bağlı mali sonuçlar ayrıca gündeme gelebilir. Sözleşmenin sona erdirilmesi düşünülüyorsa ise fesih/dönme koşulları ve bunun tasfiye üzerindeki sonuçları birlikte değerlendirilmelidir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hangi durumlarda sona erdirilebileceğini Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hangi Hallerde Feshedilebilir? başlıklı yazıda ayrıca inceliyoruz.

7. Gecikme tazminatı ve kira kaybı aynı şey midir?

Gecikme nedeniyle ileri sürülen parasal taleplerin hukuki dayanakları birbirinden ayrılmalıdır. Sözleşmede gecikme halinde belirli bir ödeme öngörülmüş olabilir; bunun yanında arsa sahibinin geç teslim nedeniyle bağımsız bölümlerinden yararlanamamasından doğan zarar iddiası gündeme gelebilir.

Bu taleplerin niteliği, hangi dönem için istenebileceği ve birbirleriyle ilişkisi somut sözleşmeye göre değerlendirilmelidir. Bu nedenle "geciken her ay için otomatik olarak rayiç kira doğar" veya "sözleşmede bedel yazıyorsa başka zarar istenemez" gibi genellemelerden kaçınılmalıdır.

Geç teslimde kira kaybı ve gecikme tazminatını ayrı makede ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

8. Cezai şart varsa ayrıca talep edilebilir mi?

Sözleşmede yüklenicinin belirlenen tarihte teslim etmemesi halinde cezai şart öngörülmüş olabilir. Ancak bir hükmün "cezai şart", "gecikme bedeli" veya başka bir adla yazılmış olması tek başına hukuki niteliğini belirlemeyebilir.

Hükmün neyi güvence altına aldığı, hangi ihlal halinde uygulanacağı, sözleşmenin devamı veya sona ermesi halinde talebin nasıl etkileneceği ve diğer zarar talepleriyle ilişkisi ayrıca incelenmelidir.

Bu nedenle cezai şartı gecikme tazminatı ve kira kaybıyla aynı başlık altında eritmek yerine ayrı değerlendirmek gerekir.

9. Gecikme çok ağırsa sözleşme feshedilebilir mi?

Yüklenicinin gecikmesi bazı durumlarda sözleşmenin sona erdirilmesi talebine yol açabilir. Ancak teslim tarihinin aşılması, her olayda sözleşmenin kendiliğinden sona erdiği anlamına gelmez.

Fesih veya dönme değerlendirmesinde temerrüdün koşulları, sözleşmenin hükümleri, inşaatın geldiği seviye ve tarafların davranışları önem taşır. İnşaatın gerçekleşme seviyesi, özellikle sözleşmenin sona ermesinin sonuçları ve tasfiye bakımından ayrıca önemlidir.

Fesih sonrasında ilişkinin nasıl tasfiye edileceğini Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshinden Sonra Tasfiye Nasıl Yapılır? başlıklı yazıda ele aldık.

10. Gecikme uyuşmazlığında hangi belgeler önemlidir?

Özellikle şu kayıtlar birlikte incelenmelidir:

- kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve ekleri,
- ruhsat ve proje tarihleri,
- yer teslimine ilişkin belgeler,
- tarafların ihtarname ve yazışmaları,
- iş programı ve varsa süre uzatım kayıtları,
- inşaatın belirli tarihlerdeki seviyesini gösteren tespitler,
- anahtar veya teslim tutanakları,
- yapı kullanma izin belgesine ilişkin kayıtlar.

Uyuşmazlığın sağlıklı değerlendirilmesi için bu belgelerden **sözleşme tarihi** → **süre başlangıcı** → **öngörülen teslim** → **gecikmeye neden olan olaylar** → **fiili teslim** şeklinde bir zaman çizelgesi kurulması yararlıdır.

İskân alınmadan fiili teslim yapılmışsa gecikme ne zaman biter?

Bu soru, teslim ile iskân arasındaki ayrım nedeniyle ayrıca önemlidir. Sözleşmede yüklenicinin iskân olarak teslim yükümlülüğü varsa fiilen anahtar verilmesi her durumda teslim borcunun tamamen ifa edildiği anlamına gelmeyebilir. Buna karşılık sözleşmede teslim iskâna bağlanmamışsa fiili teslim ile iskân yükümlülüğünün ayrı hukuki sonuçları gündeme gelebilir.

Dolayısıyla gecikme süresinin hangi tarihte sona erdiği belirlenirken sözleşmenin teslim tanımı esas alınmalı; bunun yanında iskânsız kullanımın kamu hukuku bakımından doğurabileceği sorunlar ayrıca değerlendirilmelidir.

Bu ayrımı İskân Alınmadan İnşaat Teslim Edilmiş Sayılır mı? başlıklı yazıda ayrıntılı biçimde ele aldık.

Sonuç

Müteahhidin inşaatı sözleşmedeki sürede bitirmemesi halinde hukuki değerlendirme yalnızca takvim hesabından ibaret değildir. **Teslim tarihinin nasıl belirlendiği, süreyi başlatan olay, ek süreler, gecikmenin hangi taraftan kaynaklandığı ve temerrüt koşulları** birlikte incelenmelidir.

Bu tespitten sonra aynen ifa, gecikmeden doğan parasal talepler ve koşulları varsa sözleşmenin sona erdirilmesi gündeme gelebilir. Bu nedenle gecikme uyuşmazlığında önce doğru zaman çizelgesinin kurulması, ardından talebin hukuki niteliğinin belirlenmesi gerekir.

Not: Bu yazı genel hukuki bilgi amacıyla hazırlanmıştır. Somut sözleşmedeki teslim tarihi, süre başlangıcı, ek süre, cezai şart ve iskân hükümleri sonucu değiştirebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

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