

MÜTEAHHİDİN İNŞAATI TESLİMDEKİ GECİKMEDEN SORUMLULUĞU

(Yargıtay 15.HD.nin 19.11.1987 tarihli bir kararı dolayısıyla)

Prof. Dr. Ahmet KILIÇOĞLU (*)

I) KARARA KONU OLAYIN ÖZETİ

Hukuk Fakültesi evrak kayıt memurluğundan emekli dâvacı (Saadet) ile dâvalılar baba-oğul müteahhit (Kemal ve Reha) arasında 11.6.1982 tarihinde, dâvacıya ait Ankara'da Gaziosmanpaşa'daki arsa üzerinde kat karşılığı bir inşaat sözleşmesi yapılmıştır.

Sözleşme gereğince taraflar inşa edilecek binayı yarı yarıya bölüşecekler, müteahhitler «inşaat ruhsatını 1 Ocak 1983 tarihine kadar almış olacak, bunu takip eden 20 ay içinde inşaat tamamlanmış, yani 1 Eylül 1984 tarihinde bitirilmiş ve iskânı alınmış olacaktır».

Aynı sözleşmeye göre «1 Eylül 1984 tarihine kadar bina bitirilmiş olursa müteahhitler geçen her ay için iki daire bir dükkanın kira tutarı olan 75.000 TL.ni arsa sahibine ödeyecek, bu gecikme de en fazla üç ay olacaktır. Şayet gecikme üç ayı geçerse müteahhitler arsa sahibine her ay için 150.000 TL.sı şartı ceza ödeyeceklerdir».

Müteahhitler çekilen ihtara rağmen, inşaatı kararlaştırılan tarihte tamamlamamışlar, sözleşmede öngörüldüğü gibi 1 Eylül 1984 tarihinde oturma iznini de almamışlardır.

Dâvacı, gecikme nedeniyle müteahhitlerden sözleşmede öngörülen ilk üç aylık gecikme kirası ile sonraki gecikmeler için cezaî şart alacağını talep etmiştir.

Dâvalı müteahhitlerin, Ankara Ticaret Mahkemelerinden birinden emekli yargıç olan vekilleri, savunmalarından birinde sözleşme kurulurken mevcut olmadığı halde sonradan ortaya çıkan Büyükşehir Belediyesi ile Kent Belediyesi ayrımının yarattığı iş-

(*) AÜHF. Medenî Hukuk Öğretim Üyesi.

lem fazlalığı ve çekişmeler nedeniyle inşaatın geciktiğini belirtmiştir.

Mahkemece tayin edilen iki kişilik bilirkişi kurulu sözleşmenin açık hükümleri karşısında müteahhitlerin gecikmeden sorumlu oldukları, sözleşmede mücbir sebeplerle sürenin uzayabileceğine ilişkin hükme yer verilmediği, müteahhitlerin bu maddeler gereğince tedbirli olmak durumunda oldukları, yönünde rapor vermişlerdir.

Dâvalı müteahhitlerin itirazları üzerine verilen ek bilirkişi raporunda da ilk rapordaki görüş değişmemiştir.

Dâvaya bakan Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin, şu anda Yargıtay üyesi olan, yargıcı oldukça titiz bir inceleme yapmış ve mahkemece dâvacının talebi yerinde görülmüş, cezaî şart alacağına hükmedilmiştir.

Dâvalıların temyizi üzerine Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 19.11.1987 tarih, 987/603 E., 1987/4002 K. sayılı ilamıyla mahkeme kararını şu gerekçeyle bozmuştur :

«Dâvacı, 1.9.1984 tarihinde bitirilmesi gereken yapının dâva tarihine kadar tamamlanıp teslim edilmediğini ileri sürerek sözleşmede belirlenen gecikme cezasının ödetilmesini istemiştir.

Mahkemece bilirkişi görüşüne uygun olarak sözleşmede yazılı ceza hükümlerinin kesin ve mutlak olduğunu, mücbir sebeplerin ayrıca düzenlenmemiş olması nedeniyle tek taraflı olarak tüm sorumluluğun dâvalılara yüklendiğini kabulle dâvanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Taraflar arasındaki sözleşmenin 29. ve 30. maddelerinde inşaat ruhsatının 1 Ocak 1983 tarihinde alınacağı ve inşaatın 20 ay içinde tamamlanacağı aksi halde kademeli biçimde gecikme cezası ödenmesi öngörülmüşse de bu hükümlerden dâvalı yüklenicilerin kusuru ve iradesi dışında gerçekleşecek gecikmelerden dahi sorumlu olacaklarına ilişkin sonuç çıkarmak olanağı yoktur. Bu durumda dâvalı yüklenicilerin 20.11.1984 gününde pis su kanalı inşaatı için Belediye'ye başvurarak izin istediği ve iznin Belediye'lerin ayrılması ve Anakent Belediyesi'nin kurulması işlemleri nedeniyle 21.11.1985 gününde alınabildiği anlaşıldığından bu süreye ilişkin isteğin reddi gerekirken gecikmenin tamamından dâvalıların sorumlu tutulması doğru görülmemiştir.»

II) KARARIN ELEŞTİRİSİ

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin bu kararını dosya kapsamı ve açık hukuk kurallarıyla bağdaştırmak olanaksızdır :

A) KARAR DOSYA KAPSAMINA UYGUN DEĞİLDİR

a) Dosyaya ibraz edilen deliller arasında, aynı müteahhitle-
rin aynı tarihte, dâvacının kardeşine ait bitişik arsa ile ilgili ola-
rak da bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıkları, bu sözleşme-
nin de, dâva konusu sözleşme ile aynı hükümleri taşıdığı görül-
mektedir. Bu sözleşmede de müteahhitler inşaatı 1 Eylül 1984 ta-
rihinde bitirip iskânı alınmış olarak teslim etmeyi taahhüt etmiş-
lerdir.

Dâvalı müteahhitler bu sözleşmede öngörülen tarihlerde in-
şaatı almış ve süresinde bitirip teslim etmişlerdir. Bu inşaat za-
manında bitirildiğine, pis su kanalı ruhsatı da aynı Belediye'den
alındığına, bunun alınmasında Belediyelerin ayrılması nedeniyle
herhangi bir aksama ve gecikme olmadığına göre Yargıtay'ın dâva
konusu olayda göstermiş olduğu gerekçe dosyada mevcut olmayan
sebeplere dayanmaktadır. İstisna sözleşmelerinde uzman bir daire
olan Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin dosyada mevcut bu kadar açık
bir delili, dâvaya emsal olan sözleşmeyi göremediğini anlamak
mümkün değildir.

b) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi bozma kararında dâvalıların
pis su kanalı ruhsatı için 20.11.1984 tarihinde başvurduklarını, bu
ruhsatı 21.11.1985 tarihinde alabildiklerini, bu nedenle inşaattaki
gecikmede kusurları olmadığını belirtmiştir.

Bu tür dâvalarda, müteahhitlerin klasik mazeretleri haline
gelmiş olan «bürokratik engel» savunmalarını, yılların tecrübesi
ile bu tür dâva dosyaları ile pişmiş olan sayın 15. Hukuk Dairesi-
nin ciddiye almasını kabul etmek mümkün değildir. Başkent'te bir
inşaat için «pis su kanalı ruhsatı için Belediye'de bir yıllık bir ge-
cikmenin» olabileceği hiç kimse için inandırıcı olmadığı gibi Yar-
gıtay 15. Hukuk Dairesi için de inandırıcı olamaz. Belediyelerin
ayrılması nedeniyle böyle bir ruhsatın verilmesinin bir yıllık bir
gecikmeye neden olduğunu kabul etmek Başkent'te bütün inşaat
sektörünün bir yıl durdurulduğunu kabul etmek demektir. Bu ko-
nuların uzmanı olan Yargıtay'ın sayın 15. Hukuk Dairesi'nin bü-
tün üyelerinin bu mantıksızlığı kabul etmesi olanaksızdır. Olsa ol-
sa dosyayı inceleyemedikleri için bu sonuca varmış; dosyayla il-
gilenen sayın üyenin görüşüne imza atmış olabilirler.

İstisna sözleşmelerinde ruhsat alma işlerini müteahhitlerin Belediye'lerde nasıl takip ettikleri, ne kadar sürede, nasıl elde ettikleri tecrübeler ve emsal olaylarla başta sayın Yargıtay olmak üzere herkesin malumudur. Belediyelerin ruhsat için yapılan başvuruları belli süreler içinde sonuçlandırma yasal yükümlülüğü olup, bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin muhatapları bu başvuruyu yapan müteahhitler olup, böyle bir gecikmeye karşı hangi yasal yollara başvurulacağı konusu da müteahhitleri ilgilendirir, yoksa arsasını inşaat karşılığı veren arsa malikini değil. Hal böyle iken Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin dâva konusu olayda pis su kanal ruhsatı için Belediye'de bir yıl geciktiğini ve bundan dolayı müteahhitlerin sorumlu tutulamayacağını kabul etmesi yaşam tecrübelerine, emsal olaylara ters ve inandırıcı olmayan bir gerekçedir.

B) KARAR HUKUKA AYKIRIDIR

a) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi dâva konusu kararda «yüklenicilerin kusuru ve iradesi dışında gerçekleşecek gecikmelerden dahi sorumlu olacaklarına ilişkin sonuç çıkarmak olanağı yoktur» gerekçesiyle inşaattaki gecikmeden dolayı dâvalı müteahhitleri sorumlu tutmamıştır.

Yukarıdaki açıklamalarımız karşısında gecikmenin müteahhitlerin kusuru ve iradesi dışında değil, tamamen onların kusuru ve iradesi ile oluştuğu açıktır. Bir an için bu gecikmenin Belediye'deki bürokratik engellerden kaynaklandığı kabul edilse bile, müteahhitlerin bundan sorumlu olmayacakları sonucu çıkartılamaz.

Taraflar arasındaki sözleşme ile her ikisi de müteahhit olan dâvalılar açıkça ve kesin bir dille, «inşaatın ruhsatını 1 Ocak 1983 de almayı, inşaatı da 1 Eylül 1984 tarihinde bitirip iskânını almış olmayı» taahhüt etmişlerdir.

Dâvalı müteahhitler tacirdirler. Türk Ticaret Kanunu'na göre her tacir gibi, dâvalılar da «basiretli bir iş adamı gibi» hareketle yükümlüdürler (TTK. md. 20/II). Basiretli bir iş adamı gibi, hukuksal ve fiilî durumları gözönünde tutarak ileriye görerek hareket etmek, taciri, hukuksal ya da fiilî bir aykırılığa yada imkânsızlığa götürecek olan işlerden ve tasarruflardan kaçınmak demektir (1).

(1) Yaşar, Tanju Oktay: Enflasyonun İstisna Sözleşmesi Üzerindeki Etkisi ve Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 1989, sh. 47.

Bundan dâvalıların hesabını kitabını iyi yapıp, gerekli azami süreyi, böyle bir inşaatın bitirilip iskânının alınması için gerekli olan zamanı deneyimlerine göre hesaplamak, daha sonra taahhüt altına girmek zorunda oldukları sonucu çıkmaktadır. Aksi halde her müteahhit, bu olayda olduğu gibi, iyiniyetli arsa sahiplerine belli teslim tarihlerini taahhüt edip, onları sözleşmeyi imzalatmaya ikna ettikten sonra, teslim tarihi ile taahhütlerinden sıyrılmak için «kusuru bürokratik engellere» yükleyerek sorumluluktan kurtulmanın yolunu elde etmiş olacaklardır.

Yerel mahkemece tayin edilen uzman bilirkişilerin iki ayrı raporlarında da, dâvalıların vekilinin ısrarlı savunmalarına rağmen, Belediyelerin ayrılması nedeniyle inşaattaki gecikmenin müteahhitleri sorumluluktan kurtaramayacağı kabul edilmiş, yerel mahkemenin de görüşü isabetli olarak bu yönde olmuştur. Gerçekten inşaattaki gecikmenin nedeni Belediyelerin ayrılması olsaydı, dâvalı müteahhitler, aynı tarihlerde imzalayıp inşaatına başladıkları dâvacının bitişiğindeki kardeşine ait arsadaki inşaatı nasıl olmuş da süresinde bitirmişlerdir? Bu inşaat nasıl olmuş da Belediyelerin ayrılması nedeniyle pis su kanal ruhsatı için bir yıl gecikmiştir?

Bir an için Belediyelerin ayrılmasının inşaattaki gecikmeye etkili olabileceğini kabul etsek bile, ülkemizde Büyükşehir Belediyelerin Anakent - Kent Belediyesi şeklinde ayrılacakları bir gecede olmamıştır. Bu ayrımın yapılacağı yıllar öncesinden programlanmış, kamuoyunda yakından izlenmiştir. Yasa gereği tedbirli bir insan gibi hareketle yükümlü olan müteahhitler sözleşmeyi imzalar ve açık-kesin ifadelerle inşaatı 1 Eylül 1984 tarihinde bitirip teslim edeceklerine ilişkin taahhütte bulunurlarken, Belediyelerdeki bu ayrılmanın ruhsat alma işlerinde gecikmelere neden olacağını neden düşünememişlerdir? Yargıtay sayın 15. Hukuk Dairesi'nin de bunu düşünememiş olduğu değil, temyiz layihasında cevap layihasında ve temyiz duruşmasında (mürafada) ısrarla vurgulanan bu noktaları görmemezlikten gelmesi düşündürücüdür.

b) Yargıtay'ın görüşü kabul edilecek olursa olayda gecikmeden dolayı sorumlu tutulabilecek kişi bulunamayacaktır.

Hukukta her zararın bir faili vardır. Yargıtay, inşaattaki gecikmenin kusurunu Belediyelerin ayrılması nedeniyle ruhsat alma işindeki engellere bağlamış, bunun müteahhitlerin kusur ve iradesi dışında oluştuğunu kabul etmiştir.

gecikme olmuş, bu nedenle arsa sahibi dâvacı zarara uğramıştır. Bu zararın sorumlusu kimdir?

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi bu olayda müteahhitleri kusursuz bulmuş ve gecikmeyi onların iradesi dışında bir olay olarak kabul etmiştir. O halde müteahhitler doğan bu zarardan sorumlu değildir.

Bu duruma göre gecikmenin kusuru Belediye'dedir. Ancak dâvacı olan arsa sahibinin bu gecikme nedeniyle Belediye'yi dâva etmesi mümkün değildir. Zira ruhsat için Belediye'ye başvuruda bulunan arsa sahibi olmayıp, müteahhitlerdir. Bir başka ifadeyle Belediye'nin muhatabı ruhsat için başvuruda bulunan müteahhitlerdir. Bu başvuru ile ilgili tüm belge ve bilgiler müteahhitlerdedir. Müteahhitler Belediye'de oluşan bir gecikme nedeniyle onun aleyhine herhangi bir sorumluluk dâvası yoluna başvurmadıkları gibi, arsa sahibine de bu konuda bilgi vermemişlerdir. Bu yolla arsa sahibinin Belediye aleyhine sorumluluk dâvası açması işlemin tarafı olmadığı için hukuken olanaksız olduğu gibi, zaten dâva açma süresi de müteahhitlerden kaynaklanan sebeplerle dolmuştur.

O halde hukuk mantığı, arsa sahibi karşısında inşaattaki gecikme nedeniyle müteahhitlerin sorumlu tutulmasını, müteahhitlerin inşaattaki gecikmeye neden olduğu iddia edilen Belediye'ye bu yüzden sorumluluk dâvası açmasını gerektirir. Müteahhitler Yargıtay'ın mantığına göre kusurlu olan Belediye aleyhine açacakları bir sorumluluk dâvasıyla «inşaattı belli ve kesin bir tarihte teslim etmeyi taahhüt ettiklerini, bu tarihte teslim etmemenin sebebinin Belediye'deki ruhsat işinin gecikmesi olduğunu, bu gecikme nedeniyle arsa sahibine karşı sorumluluklarının doğduğunu» dolasıyla bu zararın tazminini talep etmeliydiler.

O halde Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin kararını sorumluluk hukukunun bu temel ilkesiyle de bağdaştırmak olanaksızdır.

c) Karara konu olayda taraflar arasında akdedilmiş bir sözleşme vardır. Bununla taraflar karşılıklı olarak hak ve borçlar altına girmişlerdir.

Sözleşme Hukukunun en eski ve temel ilkelerinden birisi «ahde vefa» ilkesidir. Bu ilkeye göre sonradan koşullar ne kadar de-

(2) İstisna sözleşmeleriyle ilgili olarak bu ilkenin istisnaları için: Bkz.: Erman, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller, İst. 1979.

gişirse değişsin, taraflar edimlerini ifa ile yükümlüdürler. Bu ilkenin hukukumuzda ender bazı istisnaları vardır (BK. md. 245/2, 3; 264/I, 282/I, 286/I, 365/2; 303/II, 467 gibi) (2).

Ahde vefa ilkesinin bu özel istisnaları dışında genel bir istisnası vardır, o da mücbir sebep halidir.

Kural olarak tarafların sözleşme ile yükümlendikleri borçları, koşullar ne olursa olsun yerine getirmeleri zorunludur. Ancak borçlunun borcunun yerine getirilmesi mücbir bir sebeple mümkün değilse onun sorumlu olmayacağı kabul edilmektedir.

Mücbir sebep, taraflarca öngörülemeyen ve aynı koşullar altında makul her kişinin öngörmesine olanak bulunmayan, tarafların dışında gelişen karşı konulması olanaksız olaylardır (3). Olayda mücbir bir sebep mevcut ise, sonradan doğan imkansızlık gibi (BK. md. 117) sözleşme ile borç altına giren kişiden taahhüdünde durması istenemez (4).

Karara konu olayda Yargıtay 15. HD. müteahhidi, inşaattaki gecikmeden dolayı, Belediye'nin ruhsat işini uzatmasına dayanarak sorumluluktan kurtarmıştır. Bilirkişiler olayda gecikme nedeniyle cezaî şartın ödenmesine ilişkin hükmün mutlak olduğunu, bunun ödenmemesini sağlayacak mücbir sebeplere yer verilmediğini kabul etmiştir. Yargıtay ise, bilirkişilerin bu konudaki isabetli gerekçelerine hiç değinmeden, bu önemli konuyu irdelemeden, inşaattaki gecikmenin Belediyelerin ayrılmasından kaynaklandığını, pis su kanal ruhsatı alımındaki bir yıl gibi mantıksız bir gecikmenin müteahhitlerin sorumluluğunda olmadığını hiçbir hukuksal gerekçeye dayanmadan belirtmiştir.

Dâva konusu olayda yasa gereği müdebbir bir tacir gibi hareketle yükümlü müteahhitler kesin ve açık bir dille, hiçbir kayıt ve şarta bağlamadan inşaatı bitirip teslim etme tarihini belirtmişler, buna uymadıkları takdirde de kayıtsız şartsız olarak cezaî şart ödemeyi üstlenmişlerdir. Ruhsat alma işindeki bürokratik engeller bu cezanın ödenmesinin istisnası olarak öngörülmediği gibi, bu nedenlerin mücbir sebep sayılması da mümkün değildir.

(3) Trafik kazalarından doğan sorumlulukta mücbir sebep konusunda Bkz.: Tekinay-Akman-Burcuođlu-Altop: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Bası, İst. 1988, sh. 725.

Mücbir sebeple ilgili benzer tanım için bkz.: 4.HD. 16.1.1981, 1980/140 82, 1981/217 YKD. 1981, S. 9, sh. 1111 vd.

(4) Tekinay, age., sh. 1342-1343.

Yargıtay müteaddit kararlarında sözleşme şartlarındaki en önemli değişikliklerde bile ahde vefa ilkesinden ayrılmaz iken (5), 15. Hukuk Dairesinin bu kararında inşaat ruhsatını almadaki gecikmeyi mücbir sebep sayarcasına müteahhidi sorumluluktan kurtarmaya çalışması hukukla bağdaşır bir davranış değildir. Karar hem yerleşik içtihatlarla hem de dosya kapsamına uymayan bir karardır. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin yukarıdaki detaylı gerekçelerle karar tashihi başvurusunu da hiçbir ciddi incelemeden geçirmeden formül bir kararla reddetmesi açık bir hukuk dışılığın önlenmesi konusunda kaçırılmış bir fırsat olmuştur. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin bu fırsatı kasten kaçırmış olduğuna değil, dosyanın gözden kaçmış olduğuna inanmak istiyoruz.

- (5) Örneğin: HGK. 2.4.1975, 973/T-569, K. 975/432 (Doğanay, İsmail: Sözleşme Yapıldıktan Sonra Devalüasyon Sebebiyle Para Değerinde Meydana Gelen Büyük Değişiklikler Akdin Yerine Getirilmesine Mani Olur mu? YD. c. 1, Ekim 1975, s. 4'den naklen) (Bu karara konu olayda Yargıtay Türk Parasının değerinin dolara nazaran % 66 oranında devalüe edilmesinin BK. 117/1 hükmünün uygulanmasına neden olamayacağına hükmetmiştir) Yargıtay 13.HD. 26.11.1982, E. 1982/6168, K. 1982/7199 YKD. 1983, c. IX, S. 8, sh. 1198 vd. (Sözleşme hukukuna egemen olan ve Türk Hukukunda kabul edilen kural «sözleşmeye bağlılık» kuralıdır. Pacta sun servanda adı ile anılan bu kurala göre, sözleşme ifa edilmelidir. Şartlar, taraflardan biri, özellikle borçlu için sonradan ağırlaştırılmış olsa bile, bu kimse borcunu yerine getirmelidir...).