

Esas No : 2024/4243

Karar No : 2025/3739

T. C.

YARGITAY

3. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA

YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2024/4243

Karar No : 2025/3739

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi

TARİHİ : 04.07.2024

SAYISI : 2021/199 E., 2024/198 K.

DAVACI :

DAVALILAR :

DAVA TARİHİ : 05.07.2013

Bozmaya uyan Mahkeme kararı davalılar vekilleri tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikler yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, gereği düşünüldü:

Miktar veya değeri kesinlik sınırını geçmeyen davalara ilişkin nihai kararlar, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 362. maddesi uyarınca temyiz edilemez. Temyize konu edilen miktarın kesinlik sınırının altında kalması hâlinde anılan Kanun'un 366. maddesi atfıyla aynı Kanun'un 352. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca temyiz dilekçesinin reddine karar vermek gerekir.

Dosya içeriğine göre, hüküm altına alınan ve temyize konu edilen toplam miktar 15.800,00 TL olup, İlk Derece Mahkemesinin karar tarihi itibari ile kesinlik sınırı olan 20.520 TL'nin altında kaldığı anlaşılmakla, davalı Hektaş Ltd. Şti. vekilinin temyiz dilekçesinin reddine karar vermek gerekmiştir.

Davalı Emlak Konut A.Ş. vekilinin gerekli şartları taşıdığı anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hakimi tarafında hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü;

I. DAVA

Davacı vekili; " İdealistkent " olarak tanıtılan projeden B3 blok, 2 nolu bağımsız bölümün satışına ilişkin olarak davacı ile davalılar arasında 21.03.2008 tarihinde sözleşme düzenlendiğini, sözleşme bedelinin 316.000 TL olduğunu, sözleşme bedelinin ödendiğini, davacının konutunu 2008 yılı Haziran ayında teslim aldığını, vaadedilemesine rağmen bazı kısımların eksik yapıldığını ya da hiç gerçekleşmediğini ileri sürerek, ayıp ve eksik işlerin Mahkemece tespiti ile ayıp ve eksik işler nedeni ile oluşan değer kaybından ötürü satım bedelinden yapılması gereken tenzilin tespiti ile her türlü fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile şimdilik 5.000 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek reoskont faiziyle birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini talep etmiş; 03.02.2015 tarihli ıslah dilekçesi ile talebini 47.400 TL'ye yükseltmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi vekili; davalılar arasında İstanbul 18. Noterliğince 24.03.2004 tarihinde sözleşme düzenlendiğini, sözleşmenin ihalesi ile ilgili gerekse sözleşme konusundan doğan her türlü işlemler ve masrafların yüklenicinin sorumluluğu altında olduğunu, davalı şirketin herhangi bir ad altında hiçbir ödemede bulunmayacağını kararlaştırıldığını, dava konusu konutun diğer davalı yüklenici tarafından pazarlanıp satıldığını, sözleşmenin adi yazılı şekilde düzenlendiğini, geçerli olmadığını, tapu devri ile sözleşmenin geçerli hale geldiğini, tapu devrine kadar davacının cayma ve ödediğin geri alma imkanı bulunduğu halde sözleşme tarihinden yaklaşık 5 yılı aşkın süre geçtikten sonra imalatın tanıtım broşürüne uygun olmadığını 21.06.2013 tarihli ihtarname ile iddia edilmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğunu, davacının süresinde ayıp ihbarında bulunmadığını, bilirkişi raporunda eksik ifa olarak değerlendirilen hususların açık ayıp niteliğinde olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Esas No : 2024/4243

Karar No : 2025/3739

2. Davalı Hakkı Ekşi Gayrimenkul Limited Şirketi (Hektaş) vekili; sözleşmenin 08.03.2008 tarihinde düzenlendiğini, konutun 16.03.2008 tarihinde teslim edildiğini, davacının bir aylık süre içinde ayıp ihbar yükümlülüğünü yerine getirmediğini, davacının taleplerinin zaman aşımına uğradığını, şirketin üretici sıfatı ile satıcı ile birlikte sorumlu tutulmasının mümkün olamayacağını, bir vaat ve taahhüdün bulunmadığını, bazı eksiklerin davalı şirket tarafından ücretsiz olarak giderildiğini, projedeki tüm konutların değer kazandığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 01.03.2016 tarihli ilamıyla; davacının maldaki ayıp iddiasına dayalı değer kaybının tahsili isteminin kısmen haklı olduğu gerekçesiyle, davanın kısmen kabulü ile 15.800,00 TL maddi tazminatın 5.000,00 TL'lik kısmının dava tarihinden, 10.800,00 TL'lik kısmın 03.02.2015 ıslah tarihinden itibaren değişken reeskont faiz oranı uygulanmak suretiyle hesaplanacak işlemler faizi ile birlikte davalılardan müteselsilen alınarak davacıya verilmesine, davacının fazlaya ilişkin isteminin reddine karar verilmiş, karara karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuşlardır.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1. Yargıtay 13. (kapatılan) Hukuk Dairesinin 25.02.2020 tarihli ilamıyla; davalı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Emlak Konut A.Ş.) yönünden taşınmazda bulunan açık ayıp olarak nitelendirilen iş ve imlatalara ilişkin de değerlendirme yapılması, davalı Hektaş Ltd.Şti.'nin cevap dilekçesinin süresinde sunulup sunulmadığı araştırılarak, süresinde ayıp ihbarında bulunulmadığına ilişkin savunmanın değerlendirilerek bir karar verilmesi gerektiğinden bahisle, kararın bozulmasına karar verilmiştir.

2. Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; bilirkişi raporunda eksik ifa olarak değerlendirilen hususların açık ayıp niteliğinde olduğu, davalıların bu ayıbı gizlemek için herhangi bir hileye başvurmamaları, davacının bu ayıpları bağımsız bölümü teslim aldığı tarihte görebileceği ve tapu sicilinin aleni olması nedeniyle bu ayıplardan kolayca bilgi sahibi olabileceği, bu nedenlerle açık (görünür) ayıp niteliğinde oldukları, projede dini tesis olarak ayrılan 14108 parsel, temel eğitim alanı olarak ayrılan 14109 parsel ve ortaöğretim alanı olarak ayrılan 14097 parselin tahsis amaçları doğrultusunda bedelsiz olarak kamu kurumlarına devredildiği, caminin yapıldığı, bir okul inşaatının ise başladığı, projedeki amaç doğrultusunda kamu kurumlarına devredilen ve niteliği itibarıyla kamunun kullanımına açık olan cami ve okul gibi tesisler bu kurumlar tarafından inşa edilecek olup sitenin mülkiyetinde olacağına dair davalıların taahhütlerinin bulunmadığı, davalı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, cevap dilekçesini, iki haftalık cevap süresi geçtikten sonra sunduğunun anlaşıldığı, def'i niteliğinde olan ayıp ihbar külfetinin yerine getirilmediğine ilişkin savunmanın davalı tarafça süresi içerisinde ileri sürülmemesi halinde, hakim tarafından resen nazara alınması mümkün olmadığından davalı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taşınmazda bulunan açık ayıp olarak nitelendirilen iş ve imlatalara ilişkin olarak ortaya çıkan değer azalmasından da sorumlu olacağı, davalı Hektaş Şirketi tarafından davacının 30 günlük süre içerisinde ayıp ihbarında bulunmadığı ileri sürülmüşse de, bozma ilamı doğrultusunda yapılan araştırma ve inceleme neticesinde cevap dilekçesinin 04.11.2013 tarihinde yasal süresi içerisinde sunulduğu, bu sebeple, Hektaş Ltd. Şti yönünden hükme esas alınan (bozma öncesi dosyaya sunulan) bilirkişi raporunda açık ayıp olarak nitelendirilen hususlara ilişkin, 4077 sayılı Kanun kapsamında davacının malın teslim tarihinden itibaren 30 gün içerisinde ayıp ihbarında bulunmaması sebebiyle açık ayıplara dayalı tazminat isteminin kabul edilmediği ve davalı Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd. Şti'nin sorumluluğunun gizli ayıplar yönünden sınırlandırıldığı gerekçesiyle, davanın kabulü ile; 47.400,00 TL maddi tazminatın 5.000,00 TL'lik kısmının dava tarihinden, bakiye 42.400,00 TL'lik kısmın 03.02.2015 ıslah tarihinden itibaren değişken reeskont faiz oranı uygulanmak suretiyle hesaplanacak işlemler faizi ile birlikte davalılardan (davalı Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd. Şti'nin sorumluluğu 15.800,00 TL ile sınırlı olmak kaydı ile) müteselsilen alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş, karara karşı süresi içinde davalı vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı Emlak Konut A.Ş. vekili; 47.400,00 TL bedele nasıl hükmedildiğinin anlaşılamadığını, gerekçeli kararın eksik olduğunu ve husumet itirazlarının değerlendirilmediğini, ayıp ihbarının süresinde yapıldığını, gizli ayıplara ilişkin ihbar külfetinin yerine gelmediğini ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, satın alınan konutta oluşan değer kaybının tazmini istemine ilişkindir.

Temyizen incelenen mahkeme kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, kesinleşen yönlerle ilişkin ise tekrar inceleme yapılamayacağı anlaşılmakla, davalı Emlak Konut A.Ş. vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile hükmün

Esas No : 2024/4243

Karar No : 2025/3739

onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı Hektaş Ltd. Şti. vekilinin temyiz dilekçesinin miktar itibarıyla **REDDİNE**,
2. Temyiz olunan Mahkeme kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesi atfıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (1086 sayılı Kanun) 439. maddesi gereğince **ONANMASINA**,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz harcının temyiz eden davalı Emlak Konut'a yükletilmesine,
Peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz eden davalı Hektaş Ltd. Şti.'ye iadesine
1086 sayılı Kanun'un 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere,
01.07.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

Üye

Üye

Davalı Emlak Konut:

3.210,57 TL Harç

810,00 TL Peşin

2.400,57 TL Bakiye

Davalı Hektaş Ltd. Şti.:

810,00 TL PHİ

MA - BE - BB - SŞ