

KONUTUN GEÇ TESLİMİNDEN DOLAYI YOKSUN KALINAN KİRA GELİRİ NEDENİYLE AÇILAN DAVADA ZAMANAŞIMI SÜRESİ

Sorunuzdan anladığım kadarıyla, satış vaadi sözleşmesiyle veya doğrudan satış sözleşmesiyle bir daire satın alınmış. Sözleşmede dairenin teslim tarihi kararlaştırılmış. Ancak SATICI veya YÜKLENİCİ, sattığı daireyi zamanında teslim etmemiş ve onaltı ay gecikmiş. Bu gecikme nedeniyle onaltı aylık yoksun kalınan kira gelirleri (kazanç kaybı) için Tüketici Mahkemesinde dava açılıyorsunuz ve bunun zamanaşımı süresini soruyorsunuz.

Ayrıntılı açıklama yapmadan önce sizi rahatlatayım: Daire alımlarıyla ilgili satıcı ile alıcı, yüklenici ile alıcı arasındaki taşınmaz satışı ve satış vaadi sözleşmelerinde zamanaşımı BK. 125'e göre **(10) yıldır**. Dairenin geç tesliminden kaynaklanan kira gelirlerinden yoksun kalma (kazanç kaybı) bir zarar olduğuna, Sözleşmede teslim süresi kararlaştırılmışsa satıcı temerrüde düştüğüne, yani sözleşmeye aykırı bir durum yarattığına göre bu konudaki davanın süresi de **(10) yıl** olacaktır. Şimdi ayrıntılara geçelim:

Yargıtay'ın son kararlarına göre, konut alımı ticari amaçlı değilse, Tüketici Mahkemesinde dava açılabilir. Ancak, böyle bir davada 4077 sayılı Yasa'daki süreler söz konusu değildir. Zaten Yasa'nın zamanaşımı ile ilgili 4.maddesinin başlığı da "AYIPLI MAL"dır. Buna göre, 4077 sayılı Yasa'daki (2) yıllık süre "ayıplı mal" hakkında alıcının (tüketicinin) seçimlik hakkını kullanma süresidir. (3) yıllık süre ise "ayıplı maldan" veya "ayıplı hizmetten" dolayı dava açma süresidir. Ancak, maddede malın ayıbı hile ile tüketiciden gizlenmişse veya satıcının-imalatçının ağır kusuru kanıtlanabiliyorsa bu süreler uygulanmaz denilmiş ve açıkça süre belirtilmemiş ise de, bu gibi durumlarda zamanaşımı (10) yıldır. Kuşkusuz, ayıplı malın neden olduğu ölüm ve yaralanmalarda genel hükümler ve uzamış ceza zamanaşımı süreleri uygulanacaktır.

Sizin konunuza gelince: Bir kere bu tür davalar Tüketici Mahkemesinde açılabilir diye 4077 sayılı Yasa'ya saplanıp kalmanız bir yanılgıdır. Her ne kadar, 4077 sayılı TKHK.da değişiklik yapan 4822 sayılı yasa ile 4. maddenin 4. fıkrasına bir cümle daha eklenerek: "Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda zamanaşımı süresi beş yıldır" denilmiş ise de, madde başlığının "Ayıplı mal" olduğu düşünülürse, bu beş yıllık süre dahi konut satış sözleşmeleriyle ilgili değildir.

Kaldı ki, ayıplı mal söz konusu olsa bile, "Yasada belirtilen ve ayıp dolayısıyla başvurulabilecek seçimlik haklardan (BK.202,203, TKHK.4/2) yararlanmaksızın,Borçlar Kanunu'nun 96. maddesi gereğince sözleşmeye aykırılık (sözleşmeye aykırı mal ve hizmet teslimi) nedeniyle açılacak davalarda, taraflardan biri tüketici olsun olmasın, dava zamanaşımı **on yıldır**. " (BK.125)

(Bakınız: Çelik Ahmet Çelik, Tazminat ve alacaklarda Zamanaşımı, 2004 Legal Yayını, sf. 350 - Prof.Dr. Aydın Zevkliler, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 2001, sf.92-93)