



## Bilgilendirme Notu

Haziran 2022

## Artan Proje Maliyetine ve Proje Tamamlama Tarihine İlişkin Önemli Yargıtay Kararı

Proje finansmanı kredileri, Türk bankacılık piyasasında uzun zamandır kullanılan bir finansman aracıdır. Buna karşın proje finansmanının kendine özgün hukuki yapısına ilişkin olarak Yargıtay tarafından verilen yol gösterici nitelikte az sayıda karar bulunmaktadır.

Yargıtay, 2021 yılı içinde bu kapsamda önemli bir karara<sup>1</sup> imza atmıştır. Söz konusu karar, artan proje maliyetini hangi tarafın karşılaması gerektiği ve projenin tamamlanamayacak olması halinde kredi veren bankaların krediyi geri çağırma hakkının mevcudiyeti konularına değinmektedir.

Dava konusu uyuşmazlığa ilişkin temel noktalar ve uygulamada dikkat edilmesinde fayda gördüğümüz hususları bilgilendirme notumuzda sizler için özetliyoruz.

### 1-Uyuşmazlığa İlişkin Temel Noktalar

- a) Proje Şirketi bir inşaat yatırımının finansmanı için kredi veren banka ile proje kredisi sözleşmesi imzalamış ve bu amaçla kredi kullanmıştır. İnşa edilecek bina, uluslararası bir marka zinciri tarafından işletilecek ve inşaat bu zincirin standartlarına uygun biçimde tamamlanacaktır.
- b) Süreç içinde uluslararası marka zincirinin bünyesindeki yapılar için öngörülen standartlarda değişiklik meydana gelmiş ve bu durum artan proje maliyetine yol açmıştır.
- c) Artan proje maliyeti nedeni ile Proje Şirketince revize edilen yatırım bütçesi Banka tarafından uygun bulunmamış ve Banka maliyet artışı için ilave kredi kullandırılması talebini kabul etmemiştir.
- d) İlerleyen süreçte banka kullandırılmış bulunan proje kredisini aşağıdaki gerekçelere geri çağırmıştır:
  - ▶ kredinin proje dışındaki amaçlar ile kullanılması ve bazı harcamaların belgelendirilememesi,
  - ▶ teknik danışman ile proje şirketinin sunduğu bütçe artış miktarları arasında fahiş fark bulunması,
  - ▶ ek bütçe onayı olmadan işin süresinde bitirilmesinin mümkün olmaması ve
  - ▶ her halde işin sözleşmede öngörülen sürede tamamlanamayacağını anlaşılmaması
- e) Uyuşmazlık yargıya aksetmiş ve ilk derece mahkemesi kredi veren bankayı kredinin geri çağırılması bakımından haklı bulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından proje şirketinin istinaf talebi reddedilmiş ve Yargıtay tarafından bu ret kararı onanmıştır.

## 2-Karara Gerekçe Teşkil Eden Kredi Sözleşmesi Hükümleri

Konuya ilişkin Yargıtay tarafından verilen karar incelediğinde, kararda açıkça belirtilmese bile karara esas teşkil eden olguların proje finansmanı kredi sözleşmelerinde çoğunlukla yer alan çeşitli taahhüt ve temerrüt hali maddelerine tekabül ettiği görülmektedir.

No	Yargı Gerekçesi	Kredi Sözleşmesindeki ilgili düzenleme
1)	Basiretli tacir olarak hareket etmesi gereken Proje Şirketinin maliyet artışını öngörmesi gerektiği.	Kullanılacak kredinin tutar ve kullanım amacına ilişkin sınırlamalar ve artan proje maliyetinin Proje Şirketi ve/veya Garantörler tarafından karşılanmasına ilişkin taahhütler.
2)	Proje değişikliklerinin sözleşmeye aykırılık oluşturması.	Proje Belgelerinin kredi verenin onayı olmaksızın değiştirilmeyeceğine ilişkin taahhütler.
3)	Sözleşmede açıkça kullanılan kredinin tamamının bu proje için harcanacağına kararlaştırılmasına karşılık davalının bir kısım harcama belgelerini sunamamış olması.	Kredinin amaca aykırı kullanıma ilişkin temerrüt hali ve kredi kullanım mekanizmasına ilişkin düzenlemeler.
4)	Projenin belirli bir tarihe kadar tamamlanmasının kararlaştırılmış olmasına karşılık bu sürede tamamlanamayacağına ortaya çıkması.	Projenin Projenin Tamamlanabileceği Son Tarihe kadar tamamlanmasına ilişkin taahhüt ve temerrüt halleri.

## 3-Öneriler

Yargıtay kararı çerçevesinde proje finansmanlarında aşağıdaki hususlara özen gösterilmesinde fayda görmekteyiz:

- Artan proje maliyeti oluşması durumunda kredi veren bankanın ilave fonlama yükümlülüğü altına girmemesi için kredi tutarının sınırlanması ve artan proje maliyetinin Proje Şirketi / Garantörler tarafından karşılanacağına kredi dokümantasyonuna yazılması,
- Kredi veren banka ile Proje Şirketi arasında artan proje maliyetine ilişkin yapılan görüşme ve yazışmalarda ilave kredi sağlanmasının bankanın yetkili organlarının bu konudaki kararına tabi olduğunun ve bu konuda Proje Şirketi ile görüşmeler yapılmasının banka bakımından bir kredi taahhüdü sağlama taahhüdü teşkil etmediğinin altının çizilmesi,
- Projenin belirli bir tarihe kadar tamamlanamamasının veya tamamlanamayacağına anlaşılmasının bankaya krediyi geri çağırma hakkı verdiğine ilişkin düzenlemelerin kredi sözleşmesinde açık bir hüküm olarak ilgili tarih de belirtilmek sureti ile yer alması,
- Tarafların borç ve taahhütlerinin mümkün olduğunca belirli kılınması için genel kredi sözleşmelerine ek olarak ayrıntılı özel hükümler sözleşmelerinin veya projeye ilişkin ayrı kredi sözleşmelerinin kullanılması.

Daha fazla bilgi için  
Ali Akalın  
aliakalin@ertekinavukatlik.com  
Pelın Ecevit  
pelinecevit@ertekinavukatlik.com

Adres:  
Sıraevler, B1 Blok 44/2, 34357 Akaretler  
Beşiktaş/İstanbul

Telefon:  
+90 212 236 12 12

Faks:  
+90 212 236 77 97

E-Posta:  
info@ertekinavukatlik.com