

Arsa sahibi, yaptığı muayene neticesinde veya çok açık olduğu için herhangi bir muayeneye gerek kalmadan tespit ettiği ayıpları

Muayenenin yapılması

Arsa sahibine yüklenen muayene ve ihbar külfetinin amacı müteahhidin, imal edip teslim ettiği inşaatın arsa sahibini tatmin edip etmediğini, inşaatın kabul mü edildiğini, yoksa ayıp iddiasıyla ret mi edildiğini mümkün olduğu kadar çabuk olarak bilme yönündeki meşru menfaatini korumaktır. Çünkü, müteahhit ancak kendisine yapılan bildirim üzerine gerekli araştırmalarda bulunma ve gerektiğinde buna itiraz edebilme imkanına kavuşacaktır. TBK'nın 474. maddesinin 1. fıkrası uyarınca iş sahibinin inşaatı muayene etmesi ve tespit ettiği ayıpları zamanında ihbar etmesi yükümlülüğü, müteahhidin söz konusu sıkıntılardan bir an önce haberdar olmasını sağlamaktadır.

BK, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin taraflarına, masrafları kendilerine ait olmak üzere inşaatın muayenesini bilirkişiye yaptırma ve muayene sonucunu bir raporla tespit ettirme imkânı tanımıştır (TBK md, 474). Bu hükümden anlaşılabacağı üzere bilirkişiye gitme, taraflara tanınmış bir haktır ve kullanılması her iki tarafın da menfaatinedir. Böylece müteahhit, teslim ettiği inşaatı ayıp olmadığını tespit ettirerek sorumluluktan kurtulabilir, ars sahibi ise, teslim aldığı inşaatı ayıpları ispat edip müteahhidin sorumluluğuna gidebilir.

İnşaatın tesliminden belli bir zaman sonra ve özellikle inşaatın kullanılmasıyla ortaya çıkabilecek gizli ayıplar bakımından söz konusu sürenin işleme söz konusu olmayacaktır. Bunun yanı sıra müteahhit tarafından kasten gizlenen ayıplar bakımından ise arsa sahibinin muayene ve ihbar külfeti bulunmamaktadır.

Ayıbı İhbar Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesi

Arsa sahibi, yaptığı muayene neticesinde veya çok açık olduğu için herhangi bir muayeneye gerek kalmadan tespit ettiği ayıpları müteahhide zamanında bildirmekle yükümlüdür. Yapılan inceleme sonucunda farkına varılan ayıplar, arsa sahibi veya yetkili temsilcisi tarafından müteahhide veya onun yetkili yardımcısına zamanında bildirilmediği takdirde, arsa sahibi TBK'nın 475. maddesinden doğan haklarını kaybeder. Arsa sahibinin, söz konusu ihbar külfeti açık ayıplarda olduğu kadar gizli ayıplar için de geçerlidir.

Arsa sahibi, ihbarı müteahhidin haberi olacak şekilde herhangi bir biçimde sözlü,yazılı, e-posta veya telefonla yapabilir. Ancak, ispat güçlüğü ile karşılaşılmaması için, ayıp ihbarının yazılı şekilde yapılması, **HMK** anlamında delil olmasını sağlayacağından arsa sahibinin yararına olacaktır. Arsa sahibi TBK'nın474. Maddesinin 2. fıkrasına dayanarak mahkemeden bilirkişi tayin edilmesini istemişse, mahkemenin tayin ettiği bilirkişinin hazırlayacağı raporun müteahhide tebliğ edilmesi veya inşaatın ayıplı olması nedeniyle açılan davanın müteahhide bildirilmesi ayıp ihbarı olarak kabul edilir.

Bunun yanı sıra arsa sahibinin ayıp dolayısıyla doğrudan açtığı dava üzerine gönderilen tebligat da ayıbı ihbar olarak kabul edilmelidir.

İhbarın içeriği ise, müteahhidi somut olaydan haberdar

edebilecek nitelik ve nicelikte olmalıdır. Dolayısıyla müteahhit gelen ihbardan, ayıbın özelliklerini ve nasıl davranacağını belirleyebilmelidir.İhbarın süresi ise, kanunda açıkça belirtilmemiştir. TBK'nın474. maddesinde muayenenin imkan bulur bulmaz ve tespit edilen kusurların bildirilmesini hükme bağlamıştır. Bu sonuçla TBK'nın 477. maddesi hükmünün birlikte değerlendirilmesiyle ihbarın derhal yapılmasının gerekli olduğu çıkarılabilir.