

Arsa Sahibinin Arsası Üzerinde Yapılan İşlerde, İnşaatın Tamamlanmamış Olması Koşulu ve Arsa Sahibinin Tazminat Ödeme yükümlülüğü

TBK'nın 482. maddesinin 2. fıkrası hükmü şu şekildedir:

“Eser, iş sahibinin arsası üzerine yapılıyorsa iş sahibi, bedelden uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi, eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir.”.

Bu hüküm, arsa sahibinin arsasında kat karşılığında inşaat şeklinde yapılan yapılar için özel düzenleme getirmiştir. Buna göre, arsa sahibi birinci fıkroda öngörülen durumdan farklı olarak sözleşmeden dönme yerine dilerse aşılımış ücretin makul bir derecede indirilmesini isteyebilecektir. Ayrıca, bu indirim olanağının yanı sıra arsa sahibinin dönme hakkını ancak inşaat tamamlanmadan önce kullanılabileceği ve dönme hakkının kullanılması halinde müteahhidin o ana kadar yaptığı masrafların hakkaniyet ölçüsünde tazmin edileceği hükme bağlanmıştır.

Bu durumda, yapı tamamlanmışsa, arsa sahibi sadece ücretten indirim talep edebilecektir. Yapılacak indirim, müteahhidin masrafları ve emeği ile arsa sahibi için meydana gelen değer artması göz önünde tutularak, yaklaşık ücretin tahammül sınırlarını aşan kısmının aralarında bölüştürülmesi şeklinde yapılacaktır.

Arsa sahibinin arsası üzerine yapılan inşaat henüz tamamlanmadan yaklaşık ücretin aşıldığı fark edildiği

takdirde, arsa sahibi seçimlik hakka sahiptir. Buna göre arsa sahibi, dilerse o zamana kadar yapılan kısım için hakkaniyete uygun bir tazminat ödeyerek sözleşmeden derhal döner; dilerse ücretten uygun bir indirim yapılmasını isteyebilir.

Arsa sahibinin inşaat tamamlanmadan önce sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için, müteahhide tazminat ödemesi gerekmektedir. Bu tazminat, müteahhidin dönme anına kadar yaptığı imalatın masraflarının hakkaniyete uygun karşılığıdır.

Sözleşmeden dönme halinde, müteahhide ödenecek tazminat, o ana kadar yapılan işler göz önüne alınarak hesaplanmalıdır. Ancak, bu hesaplamanın hakkaniyete uygun olması gerektiğinden esnek bir usulle gerçekleştirilmesi şarttır. Bu durumda hakim, müteahhide yaptığı imalatın tam karşılığını tazminat olarak vermeyeceği gibi, sadece arsa sahibinin sebepsiz zenginleştiği kısmı ödemesine de hükmetmeyecektir. Hakim, takdir yetkisini kullanarak söz konusu iki rakam arasında hakkaniyete uygun bir belirleme yapacaktır.

Yaklaşık Bedelin Çok Aşılması Nedeniyle Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanılması

Yukarıda incelenen şartların gerçekleşmesi halinde arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı doğacaktır. Arsa sahibinin bu hakkını ne zaman kullanması gerektiği konusunda kanunda açıklık bulunmamaktadır. Bu duruma ilişkin olarak öğretide iki farklı görüş bulunmaktadır. Diğerine nazaran daha çok taraftarı bulunan görüşe göre; arsa sahibi dönmenin koşulların gerçekleştiğini öğrendiğinde vakit geçirmeden, hakkını kullanmalıdır. Buna karşılık diğer bir görüşe göre ise; arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı, herhangi bir süreye bağlı

olmadığından inşaatın tamamlanmasından sonra da kullanılabilir.