

Arsa Sahibinin İnşaatın Teslim Gününü Beklemeden Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK'nın 473. maddesi arsa sahibinin inşaatın teslim gününü beklemeden sözleşmeyi sona erdirebilme hakkını şu şekilde ifade etmektedir:

“Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir.”

Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, iş sahibi bunu önlemek üzere vereceği veya verdireceği uygun bir süre içinde yükleniciye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir.”

Şu halde müteahhidin işe zamanında başlamaması veya sözleşme şartlarına aykırı olarak işi geciktirmesi veyahut tahminlere göre, işi zamanında bitirmesinin imkânsız olduğu görülürse, arsa sahibi sözleşmede teslim için kararlaştırılan süreyi beklemeksizin TBK'nın 473/1 fıkrası uyarınca sözleşmeden dönebilir.

TBK'nın 473. maddesinde sayılan dönme sebepleri, müteahhidin kusuru olmadan ortaya çıksa dahi, arsa sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Dolayısıyla, işe zamanında başlamama veya belirlenen tarihte teslim edilemeyeceğinin anlaşılması halinde bu durum, müteahhidin kusuru olmadan ortaya çıkmış olsa bile, arsa sahibi sözleşmeden dönebilir.

Burada dikkat edilmesi gereken konu, arsa sahibine dönme hakkı veren hususların müteahhidin sözleşmeye aykırı tutumu ile nedensellik bağı oluşturmaması gerektiğidir. Dolayısıyla, işe başlanamaması veya işin geciktirilmesine neden olan hususlar tamamen müteahhidin dışında gerçekleşiyorsa, arsa sahibi ifa zamanından önce dönme hakkını kullanamaz. Mesela arsa sahibinin arsasında, önceden tahmin edilemeyen şekilde kaya çıkması ve bu yüzden işin gecikmesi, ifadan önce dönme hakkını vermez.

Ayrıca, arsa sahibi, gecikmeler kendi yüzünden meydana gelmiş ise dönme hakkını yine kullanamaz. Örneğin, inşaat yapılacak arsada oturan arsa sahibinin burayı zamanında boşaltmaması, işlerin takibi için müteahhide vermesi gereken vekâleti vermemesi gibi hallerde sözleşmeden dönme hakkı doğmaz.