

Arsa Sahibinin Müteahhidin Temerrdnden Doğan Seçimlik Hakları

Müteahhit ve arsa sahibi arasında yapılan birçok kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, inşaatın başlangıç ve bitiş tarihleri, kesin bir takvim günü olarak ya da belirli bir süre aralığı olarak belirlenir. Taraflar arasında kararlaştırılmış ve sözleşmeyle imza altına alınmış bu tarihin gelmesi ya da bu tarihin gelmesine çok az bir sürenin kalmasına rağmen müteahhidin inşaata başlamaması veya teslim etmesi gereken sürede inşaatı bitiremeyeceğine kanaat getirilmesi durumları söz konusu olabilir. Bu durumlarda arsa sahibi, müteahhide seçimlik hakkını bildiren bir ihtar göndererek veya müteahhide dava açarak mteahhitten talepte bulunma hakkına sahiptir. şayet bahse konu olan gecikme müteahhit kaynaklı değil ise, müteahhit gecikmenin arsa sahibi, belediye veya idari makamlardan kaynaklandığını veya deprem, savaş gibi mücbir sebepler nedeniyle kesin vadenin uzadığını belirtebilir. Arsa sahibi tarafından açılan davada, müteahhidin kusurundan kaynaklanmayan sebeplerden ötürü inşaat süresi uzamışsa bu süre 'Ek Süre' olarak adlandırılır ve temerrüt tarihi de açılan davanın taraflarınca ortaya atılan iddialara göre belirlenir.

Alacaklının ihtarı ile muaccel bir borcun borçlusunun temerrüde düşeceği, Türk Borçlar Kanununun 117. maddesinde yer almaktadır. Bu maddeye göre, borçlunun temerrüde düşmesi için bahse konu borcun muaccel olması ve ihtar şartı aranmaktadır. Bunların yanında borcun ifasının mümkün olması gerekmekte ve alacaklının ifayı kabule hazır olması şartı da aranmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 117/2 maddesince sözleşmede vadenin

belirli bir gün olarak kararlaştırılmış olması; taraflardan birine ifa gününü bir ihbarla tayin hakkı tanınmışsa, ihbarın usulüne uygun yapılması; dürüstlük kuralına göre ihtar yapılmasına gerek bulunmaması; kanunda ihtar şartı aranmadan temerrüdün gerçekleşeceği belirtilmesi (Ör.TTK m 407/1, m 141, TBK m 508/2) durumlarında ihtara gerek yoktur.

Bu seçimlik haklar; aynen ifa talebi, aynen ifadan vazgeçerek müspet zarar ve sözleşmeden dönme talebi veya sözleşmenin feshi istemidir. Bunun yanı sıra seçimlik haklardan biri olan sözleşmeden dönme talebi ile birlikte menfi zarar ve cezai şart istenebilir. Fakat cezai şart için tarafların imza altına aldığı sözleşmede, dönme halinde ödenecek cezanın kararlaştırılmış olması gerekmektedir.

Bir diğer seçimlik hak olan sözleşmenin feshi istemi ile birlikte arsa sahibi her türlü zarar ve ziyanını talep etme hakkına da sahiptir. Sözleşmenin feshi isteminde taraflar arasındaki borç ilişkisi ileriye etkili olarak ortadan kaldırılmış olur. Bu nedenden dolayı sözleşmede kararlaştırılmış olan fesih beyanından önceki bir tarihteki borç ihlali kaynaklı cezai şart da talep edilebilecektir.

Arsa sahibi için müspet zararın tazmini ve sözleşmeden dönülmesi gibi seçimlik hakların kullanılabilmesi açısından temerrüt tarihinin belirlenmesi çok önemlidir. Çünkü söz konusu seçimlik haklar, müteahhidin zamanında inşaata başlamama veya inşaatı belirlenen sürede bitirememesi kusurlarından dolayı temerrüde düşme tarihinden hemen sonra kullanılmalıdır.

Şayet bu seçimlik haklar temerrüde düşme tarihinden hemen sonra kullanılmazsa, arsa sahibinin hukuki olarak aynen ifaya dair sonuçları talep ettiği anlamına gelmiş olacaktır.

“Taraflar arasındaki sözleşmede teslim tarihi olarak 1992 yılı Haziran ayı sonu kararlaştırılmıştır. Bu tarihte teslim olmayınca, 23.11.1992 tarihinde davacılar, davalı yükleniciye çektikleri ihtarname ile 30 günlük süre vererek sözleşmenin yerine getirilmesini istemişlerdir. Davalı 23.11.1992 tarihli ihtarnamenin tebliği ve 30 günlük sürenin dolmasıyla temerrüde düşmüştür. BK m 106/2 gereğince aktin feshinin derhal bildirilmesi gerekir. Dava ise 10.03.1994 tarihinde açılmıştır. Dava tarihine kadar uzun süre bekledikten ve yeniden süre verilmeden aktin feshini istemek yasaya aykırıdır ve hukuki sonuç doğurmaz.”, Y. 15. HD. 14.11.1995, 4919/6486