

Arsa Sahibinin Müteahhidin Zararını Tazmini Suretiyle Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Kanun koyucu TBK'nın 484. maddesinde arsa sahibine, diğer hallerden farklı olarak, sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanımıştır. Söz konusu madde metni şu şekildedir:

“İş sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.”

Bu düzenleme ile arsa sahibine, özel bir neden olmaksızın yani haklı bir gerekçe bulunmaksızın sözleşmeyi feshetme imkânı tanınmıştır. Arsa sahibi, söz konusu fesih hakkını, diğer sözleşmeden dönme haklarından farklı olarak, inşaatı tamamlamamış olması ve bildirimde bulunulması dışında başka hiçbir şart aranmamaktadır. Arsa sahibi bu hakkını keyfi olarak kullanabilmektedir.

TBK'daki bu hüküm emredici nitelikte değildir. Dolayısıyla, taraflar bu hükme aykırı sözleşme yapabilecekleri gibi, arsa sahibinin tam tazminat ödeme yükümlülüğünü artırılabilirler, hafifletebilir veya tamamen ortadan da kaldıracabilirler. Müteahhidin bu şekilde bir fesih hakkı bulunmamaktadır. Müteahhit işi yapmak istemezse, temerrüde düşer ve ifa etmemeye ilişkin hükümlere göre sorumlu olur.

Arsa	Sahibinin	Tazminat
Karşılığında		Sözleşmeyi

Feshetmesinin Şartları

Arsa sahibinin müteahhidin zararını tamamen tazmin etmek kaydıyla sözleşmeyi feshedebilmesi için üç şartın bir arada bulunması gerekir. Bunlar, inşaatın henüz tamamlanmamış olması, müteahhide yöneltilmiş bir fesih beyanının bulunması ve müteahhidin yaptığı kısmın bedelinin tam olarak karşılanarak uğradığı zararın tazmin edilmesidir.

TBK'nın 484. maddesi, fesih hakkının ancak, inşaat tamamlanmadan önce kullanılabileceğini kabul etmiştir. Dolayısıyla, müteahhidin inşaatı sözleşmeye uygun şekilde tamamlamış olması halinde artık arsa sahibi sözleşmeden dönemez. Fesih hakkı, ne kadar erken kullanılırsa arsa sahibi için o kadar az maliyetli olur. Zira bu durumda müteahhit daha az masraf yapmış olacaktır. Arsa sahibinin fesih hakkını, müteahhit işe başlamadan önce kullanması hali, en az zararın doğacağı durumdur. Çünkü arsa sahibi bu halde sadece, müteahhidin mahrum kaldığı karı tazmin edecektir.

Arsa sahibinin TBK'nın 484. maddesine göre sözleşmeyi sona erdirebilmesi için, müteahhide sözleşmeyi feshettiğini bildirmesi gereklidir.

Arsa Sahibinin Sözleşmeyi Feshetmesinin Sonuçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin arsa sahibinin feshiyle sona erdirilmesi halinde, müteahhit inşaatı tamamlama borcundan kurtulur ve kalan kısım için ayrıca ücret isteyemez. Eğer müteahhit, işin başında tüm inşaatın ücretini almışsa, tamamlamadığı kısma karşılık gelen ücreti geri vermelidir. Müteahhidin sözleşmeden doğan ücret alacağının ortadan kalkmasıyla bunun yerini müteahhidin zararının tamamının tazminine ilişkin alacağı alır.

Arsa sahibinin sözleşmeyi keyfi olarak feshetmesi halinde

müteahhide ödenecek olan tazminat, onun tam ifaya olan menfaati göz önüne alınarak tespit edilecektir. Dolayısıyla ödenecek olan tazminat, eğer iş sonuna kadar tamamlanıp karşılıklı borçlar ifa edilseydi oluşacak durumdan daha kötü bir duruma düşmemesine neden olacak miktarda olmalıdır. Buradaki zarar kavramından müspet zararın anlaşılması gerekir.