

Arsa Sahibinin Yaklaşık Ücretin Çok Aşılması Nedeniyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

Kat karşılığı inşaat Sözleşmesinde Yaklaşık Ücret

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin asıl borcunu, ücret ödeme teşkil eder. (TBKmd.479-480) Taraflar, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ücreti açıkça veya götürü olarak tespit edebilecekleri gibi, yaklaşık olarak da belirleyebilirler (TBK md.482).

Müteahhit, ücretinin önceden sabit olarak belirlenmesini, sonradan değiştirilemeyecek şekilde bağlayacağı nedeniyle tercih etmemektedir. Diğer taraftan arsa sahibinin de, inşaat tamamlanınca ödeyeceği ücreti önceden bilmek ve ekonomik durumunu ona göre ayarlamak, hatta işi yaptırıp yaptırmayacağına karar vermek gibi meşru bir menfaati vardır. Çatışan bu menfaatler, ücretin yaklaşık olarak tespiti ile aşılıma çalışılmıştır.

Yaklaşık Ücretin Çok Aşılması Nedeniyle Sözleşmeden Dönmenin Şartları

TBK'nın 482. maddesi hükmü,

“Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, iş sahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılabacağı anlaşılırsa iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir.

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

Kanunun lafzından da anlaşılacağı gibi, aşılın kısmın fazla olması, yani bu fazlalığın arsa sahibinin tahammül edemeyeceği oranda gerçekleşmesi gerekir. Tahammül sınırları belirlenirken, her olayın somut özellikleri ve iyi niyet kuralları göz önüne alınmalıdır.⁶² Bu konuda kanunda ve mahkeme kararlarında somut bir orana rastlanmamaktadır. Dolayısıyla yaklaşık ücretin yüzde kaç oranında aşılması halinde, bu şartın gerçekleşmiş sayılacağı sorusu, objektif bir rakamla cevaplandırılamamaktadır.⁶³ Doktrinde bazı yazarların, yaklaşık ücrette aşırmanın çok olup olmadığını tespit etmek için farazi olarak, “Arsa sahibi işin bu ücrete mal olacağını bilseydi yine de işi yaptırır mıydı?” sorusunun sorulması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Yaklaşık ücretin aşırı şekilde aşılmasına rağmen, müteahhit söz konusu masrafları arsa sahibinden talep etmiyor ve kendisi katlanıyorsa, arsa sahibinin yine de sözleşmeden dönme hakkı doğmaz.

Müteahhit, yaklaşık ücretin aşırı şekilde aşıldığını öğrenir öğrenmez bunu derhal arsa sahibine bildirmelidir. Kanunda yer almayan bu yükümlülük, müteahhidingenel özen borcundan çıkarılmaktadır.

Müteahhit söz konusu bildirimi zamanında yapmazsa, arsa sahibinin geç öğrenme nedeniyle doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

Arsa sahibi, yaklaşık ücretin aşırı şekilde aşılmasına kendi davranışlarıyla sebebiyet vermişse, artık ortaya çıkan fazla masraflara kendisi katlanmalıdır. Arsa sahibinin davranışları kusurlu ve kusursuz olarak kendini gösterebilir. Hatta arsa sahibi, mevcut planların düzeltilmesini isteyerek sözleşmeden doğan bir hakkını da kullanmış olabilir. Bu noktada önemli olan, müteahhidin kendi fiiliyle masrafların artmasına neden olmasıdır.

Arsa sahibinin masrafların artmasına neden olması, genellikle sözleşmenin kurulmasından sonra işin görülmesi esnasında verdiği talimatlar ve değişiklik önerileri şeklinde ortaya çıkar. Bunlara örnek olarak, arsa sahibinin kararlaştırılan malzeme yerine başka malzeme kullanılmasında ısrar etmesi, yapılan bazı yerlerin tekrar yapılmasını istemesi, projede harcamaları artıracak şekilde değişiklikler yapılmasını istemesi sayılabilir.

Masrafların, önceden tahmin edilen miktarı aşırı şekilde aşmış olması, kendisinden kaynaklanmasa bile arsa sahibi, bu artışa açık ya da zımni şekilde razı olmuşsa, yine dönme hakkını kullanamaz. Mesela, masrafların artacağını bildiği halde yapılan imalatda değişiklikler isteyen arsa sahibinin durumu böyledir. Yaklaşık ücretin aşırı şekilde aşılmasına neden olan masrafların, arsa sahibi tarafından tamamen ödenmiş olması halinde, sözleşmeden dönme hakkından feragat edildiği kabul edilir.

[TwitterFacebookGoogle+LinkedInDiigoGoogle BookmarksDigghttps://www.ihaledanismani.com](#)