

Ayıba Karşı Sorumluluktan Doğan Haklar

TBK'nın 475. madde hükmü uyarınca arsa sahibinin, yukarıda kısaca izah edilen şartların gerçekleşmesi halinde, sözleşmeyi fesih (dönme), ücretin indirilmesi, inşaatın tamiri ve tazminat talep etme hakları bulunmaktadır. Bu haklardan dönme, ücretin indirilmesi ve inşaatın tamirini isteme seçimlik hak niteliğindedir. Arsa sahibinin bu hakları, ayıba karşı sorumluluğun gerçekleşme şartlarına bağlıdır. Buna ek olarak, ayıbı takip eden zararlara ilişkin tazminat talebi, seçimlik haklardan birisiyle birlikte ileri sürülebilir. Ayıba karşı sorumluluktan doğan haklardan, tazminat dışında kalanları için, müteahhidin kusurlu olması şart değildir. Zira bu haklar bakımından, müteahhidin kusursuz sorumluluğu bulunmaktadır.

Ancak, arsa sahibi, kendisine teslim edilen inşaatın ayıplı olduğu her zaman bu haklardan birini dilediği gibi seçip kullanamaz. Burada somut olayın özellikleri arsa sahibinin iradesini kısıtlamaktadır. Mesela arsa sahibinin binasında yaptırdığı tadilatın niteliği gereği kaldırılması fazla boyutta zarara neden olacaksa arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkının olmadığı kabul edilmektedir.

Teslim edilen inşaattaki ayıp, sözleşmeden dönmeyi gerektirecek kadar derin değilse arsa sahibi inşaatın tamirini (düzelttilmesini) isteyebilir (TBK md.475/2), arsa sahibinin bu hakkını kullanabilmesi için inşaatın tamirinin objektif olarak mümkün olması ve yapılacak işlemlerin çok fazla miktarda masraf gerektirmemesi şarttır (TBKmd.475/2). Masrafın fazla olup olmadığı, tamirin inşaatta meydana getireceği fayda ile yapılacak masraf arasındaki objektif orantıya göre tespit edilebilir.

Arsa sahibi ayıbın giderilmesini talep edince, müteahhit derhal bu yönde çalışmalara başlamak ve objektif, orta zekalı,

normal bir müteahhitten beklenen süre içinde bu ayıbı ortadan kaldırmak zorundadır. Müteahhit beklenen süre içinde inşaatın tamirini sağlamazsa, arsa sahibi ihtar çekerek onu temerrüde düşürebilir. Buna karşılık arsa sahibi ayıbın giderilmesi için belirli bir süre tayin etmiş ve müteahhit bu süreye riayet etmemişse, ayrı bir ihtara gerek kalmaksızın temerrüde düşer (TBK md.107), Müteahhidin temerrüde düşmesi halinde kendisine TBK'nın 123. maddesinin 1. fıkrası gereğince uygun bir süre (mehil) verilir ve aynı maddenin 2. fıkrasındaki haklar arsa sahibi lehine ortaya çıkar.

Öte yandan müteahhit inşaatı ayıplı olarak tamir ederse arsa sahibi TBK'nın 475. maddesindeki hakları tekrar elde eder.

Müteahhidin teslim ettiği inşaattaki ayıp, sözleşmeden dönmeyi haklı gösterecek derecede önemli değilse, arsa sahibi inşaatın tamir edilmesini istemenin yanısıra ücretten uygun bir indirim de talep edebilir (TBK md.475/II). Bu hüküm uyarınca indirimin talep edilebilmesi için, ayıp nedeniyle inşaatın değerinde bir azalmanın olması gerekir. Gerçekleşen bu azalmanın miktarı, ayıpsız inşaatın piyasadaki cari değerine göre tespit edilir. Başka bir deyişle, değer eksikliğinin tespitinde tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları fiyat değil, inşaatın dışarıdaki gerçek fiyatı göz önüne alınır. Dolayısıyla inşaatın ayıplı halinin piyasadaki değeri, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları değere eşit veya ondan fazla olsa bile ücretten indirim talebinde bulunulabilir. Burada dikkate alınması gereken diğer bir husus, ücret indiriminin istenebilmesi için ayıplı inşaatın az çok bir değer taşımasıdır. Bu nedenle ayıbın, inşaatın değerinde belli azalmaya neden olması, ancak bunu tamamen ortadan kaldırmamış olması gerekir. Aksi halde, yani değer eksikliğinin inşaatın fiyatıyla aynı olduğu durumlarda TBK'nın 227. maddesinin 3. fıkrası hükmüne kıyasen dönme yoluna gidilmesi gerektiği kabul edilmelidir.