

Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini Talebi

Arsa sahibi, sözleşmede belirlenen süre içerisinde yapımını üstlenmiş olduğu işi ya hiç yapmamış ya da bir kısmını yapabilmiş fakat inşaatı tamamlayamamış olan müteahhidin bu kusurundan dolayı borçlu temerrüdüne düşmesi sonucu hukuksal olarak seçimlik haklar elde eder. Müteahhidi borçlu hale gelen arsa sahibi, bu seçimlik haklardan olan aynen ifa isteğinden vazgeçebileceği gibi bahse konu gecikme sebebiyle talep edebileceği sair zarar ve ziyan haklarından da vazgeçerek müteahhidin sözleşmede yer alan işi yapmamasından dolayı uğramış olduğu müspet zararı müteahhitten talep edebilme seçimlik hakkına da sahiptir.

Fakat arsa sahibinin bu seçimlik haktan faydalanabilmesi için bazı şartları yerine getirmiş olması gerekmektedir. Bu şartlar; arsa sahibinin müteahhide sözleşmede yer alan bahse konu inşaatı tamamlayabilmesi için uygun bir süre vermesi ve verilen bu süre içinde de inşaatın müteahhit tarafından tamamlanamaması gerekmektedir. Ayrıca verilen uygun süreye rağmen inşaatın tamamlanamamış olması sebebiyle arsa sahibinin aynen ifadan vazgeçmiş olduğunu ve müspet zararın tazminini talep ettiğini derhal bildirmesi de gerekmektedir.

Arsa sahibinin bu seçimlik hakkını kullanması durumunda, müteahhitte yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki, arsa sahibi-müteahhit ilişkisi sona ermiş olmaz.

Müteahhidin haklı bir nedeni olmaksızın sözleşme de belirlenmiş süre sona ermiş olmasına rağmen inşaatı hiç başlanmamış olması halinde arsa sahibi aynen ifadan vazgeçerek müspet zarar talep edebilir. Arsa sahibinin talep edebileceği bu müspet zarar, müteahhide sözleşme gereği yapacak olduğu inşaat için ödenmesi kararlaştırılmış olan bedel ile binanın inşaat hali bitmiş durumdaki rayiç değer arasındaki farktır.

Rayiç değer olarak, arsa sahibinin müspet zarar talebini yaptığı zamanki bina değeri olarak alınmalıdır.

Bir diğer seçenek ise, sözleşme süresi içinde müteahhidin işe başlamış olup, sözleşmede belirlenmiş süre içerisinde haklı bir neden olmaksızın işi tamamlayamaması sonucu temerrüde düşmesi durumudur. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, müteahhidin yapmakla yükümlü olduğu işin kaçta kaçını bitirdiğı tespit edilerek yapılmamış kısmın oranı elde edilir, inşaatın kaim bedelinden yapılmamış kısmın oranına karşıılık gelen miktar hesaplanarak bu miktar arsa sahibinin müspet zararı olarak kabul edilir. Arsa sahibinin aynen ifa yerine müspet zararına hkmedilmişse, müteahhitten başka bir zarar – ziyan ya da cezai şart talep edilemez.