

Genel Olarak Dönme Hakkı ve Kullanılmasının Şartları

TBK'nın 475/1 maddesinde dönme hakkı

“Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönebilir” şeklinde ifade edilmiştir.

Dönme, sözleşmeyi tek yanlı olarak ortadan kaldırma ve önceden ifa edilen edimlerin iadesi anlamına gelen olumsuz yenilik doğuran bir haktır. Bu hakla arsa sahibi tek taraflı irade açıklamasıyla, müteahhidin rızasına veya mahkeme kararına gerek olmaksızın sözleşmeyi geriye etkili olarak ortadan kaldırılabılır. Bu hakkın kullanılması neticesinde menfaat durumu sözleşme öncesi hale döner. Dönme hakkının kullanılmasıyla birlikte, tarafların kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan temel edim yükümlülükleri ortadan kalkar ve o güne kadar aldıklarını (müteahhit ücreti faiziyle birlikte, arsa sahibi de aldığı inşaatı, o güne kadar elde ettiği faydalarıyla birlikte) geri vermek zorunda kalır. Arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanarak sözleşmeyi ortadan kaldırması, sonuçları itibarıyla müteahhit için çok ağırdır. Bu yüzden kanun, müteahhidin ayıp dolayısıyla sorumluluğunun olduğu her yerde, arsa sahibine dönme hakkını kullanma imkânı tanımamış, bu hakkın kullanılmasını ekstra bazı şartların yerine gelmesine bağlamıştır. Arsa sahibinin bu hakkı kullanabilmesi için, yukarıda izah edilen ayıba karşı sorumluluğun genel şartlarının yanı sıra, teslim edilen inşaatın arsa sahibi için *“kullanılamayacak veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacak”* derecede ayıplı olması gerekmektedir.

Ancak, TBK'nın 475. maddesinin 3. fıkrası hükmü, arsa sahibinin dönme hakkını bazı hallerde sınırlandırmaktadır.

Madde hükmü şu şekildedir:

“Eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.”.

Dolayısıyla niteliği gereği inşaatın yıkılması veya kaldırılması aşırı bir zarara neden olacak ise arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı bulunmamaktadır. Buna karşılık arsa sahibinin ücretten indirim veya tamir isteme hakları varlığını sürdürmektedir. Dolayısıyla teslim edilen inşaat nedeniyle dönme hakkının şartları oluşsa bile bu durumda, arsa sahibi kendisi inşaatı tamir edebileceği gibi hakim kararı olmaksızın bu işi üçüncü kişilere de yaptırabilir (TBK md.113) veya ücretten indirim de talep edebilir.

Yargıtay 15 HD., 08.04.1977 tarih, E. 470, K. 837 sayılı kararında şu sonuca varmıştır: “Olayda müteahhit akdi borcunu yerine getirmeyip inşaatı yarım bırakmakla temerrüde düşmüştür. Davacı yarım kaldığının tespiti için mahkemeye başvurmuştur. Mahkeme, sözleşmenin 8. maddesinde sözleşme hükümlerini yerine getirmeme halinde, müspet ve menfi zararların tazmini öngörüldüğünden fesih isteğini reddetmiştir. Taraflar arasında kararlaştırılan sözleşmenin 8. maddesi yasal şartların gerçekleşmesi halinde tarafların fesih hakkın ıortadan kaldırarak nitelikte değildir. Davacının iddiası davalının inşaatı tamamlamadan işi terk ettiği şeklindedir. Bu iddianın gerçekleşmesi halinde, davalının temerrüt nedeniyle davacının haklı olup olmadığı BK’nın360. (TBK md. 475) maddesinin olaya uygulanmasıyla çözümlenmelidir. Bunun için öncelikle davalının davacıya karşı hangi oranda yerine getirmiş olduğunun belirlenmesi gerekir. Davalının yapmış olduğu bölümler davacının kullanamayacağı ve nisfet kaidelerine göre kabulü icbar edemeyeceği derecede kusurlu veya mukavele şartlarına aykırı değilse veya aykırılık kabulden çekinmeyi haklı kılacak derecede önemli olsa bile

davacının arsası üzerine yapılmış bir bina söz konusu olduğundan yapılmış bir inşaatın refi ve kal 'i aşırı zarara neden olacaksa sözleşmenin feshi yerine davacıya verilecek dairelerin karşılığını teşkil eden bedelin indirilmesi gerekir. Ancak, yapılacak inşaat türü, miktarı ve değeri itibariyle kaldırılması davalıya aşırı bir zarar vermeyecekse sözleşmenin feshi gerekir. ". (Bkz. YKD. 1977, sh. 393).