

# **İhale alan yüklenicinin Taşınmaz Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı 5**

## **İhale alan yüklenicinin Taşınmaz Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı**

Ayıp, inşaat sözleşmesinde kararlaştırılan niteliklerin ya da zorunlu niteliklerin inşa edilen taşınmaz yapıda bulunmaması halidir.

Yargıtay inşaat sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmaz yapının, sözleşme ve eklerine, projelerine ve yasal zorunluluklara uygun inşa edilmesi gerektiğini, bu düzenlemelere aykırı olarak inşa edilmiş taşınmaz yapının ayıplı sayılacağını kabul etmektedir<sup>303</sup>. TBK m. 475'te yer alan “Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde işsahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:

1. Eser işsahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme.” düzenlemesi iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı tanımıştır.

Ayrıca, TBK uyarınca iş sahibine dönme hakkı dışında ayıbın giderilmesini talep etme veya bedelde indirim isteme hakkı da

tanınmıştır.

Bunun içinde taşınmaz yapının kullanılması mümkün olamayacak ve hakkaniyet gereği kabulü beklenilmeyecek derecede ağır ayıplı olması veya sözleşme hükümlerinin ağır ihlali aranmaktadır.

Bu hüküm gereği sözleşmeden dönme için belirli ölçüde ağır bir ayıbın varlığı veya sözleşmenin ağır ölçüde ihlal edilmesi gereklidir.

Ayrıca, yüklenicinin kusurlu olmasına da gerek yoktur. Ancak, taşınmaz yapıdaki ayıbın varlığını ispatlamak iş sahibinin yükümlüğündedir.

Taşınmaz yapının yalnız belirli bir kısmının ayıplı olması nedeniyle kısmi dönme söz konusu olamaz Ayıbın ne derece ağır olduğu, her olayın koşulları ve özellikleri dikkate alınarak belirlenmesi gerekli olup, bu husus değerlendirilirken de sözleşme taraflarının karşılıklı yararları hakkaniyete göre ölçülmelidir.

Taşınmaz yapıdaki ayıbın sözleşmeden dönmeyi gerekli kılacak derecede ağır bir ayıp niteliğine sahip olup olmadığını hakim hakkaniyete göre kendisi değerlendirecektir.

Bu durumda, somut olayda şartlar mevcutsa iş sahibi tek taraflı iradesini karşı tarafa ulaştırmakla sözleşmeden dönebilir.

Ayıplı taşınmaz yapının teslim alınması, tek başına dönme hakkından vazgeçildiği anlamına gelmez, eğer iş sahibi taşınmaz yapıyı kullanılmaya ve yapıdan yararlanmaya dönme hakkından vazgeçmiş sayılır.

Ayrıca TBK maddesindeki *“Eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa işsahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.”* düzenlemesi uyarınca, inşaat sözleşmesince inşa edilen taşınmaz yapının

arsa üzerinden kaldırılması veya taşınmaz yapının yıkımı aşırı bir zarar doğuracaksa, iş sahibi inşaat sözleşmesinden dönmesine izin verilmemiştir.

Yani bu düzenlemeyle iş sahibinin dönme hakkına sınırlama getirilmiştir, dolayısıyla iş sahibi böyle bir durumda diğer seçimlik hakları gereği ayıbın giderilmesi veya bedelde indirim yapılmasını yükleniciden talep edebilir.

Dönme ile birlikte, halihazırda muaccel olmuş borçlar yerine getirilmemişse sonlanır, ifa edilmiş edimler ise sözleşme başlangıçtan itibaren ortadan kalkacağından bu edimler sebepsiz zenginleşme düzenlemelerine göre iade edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, şayet ayıplı taşınmaz yapı kullanılabilecek ise, taşınmaz yapının işçilik maliyeti ile kullanılan malzemenin bedeli sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilecektir