

İnşaat Tamamlandığında Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Şekilde Olacağının Belli Olmasına Rağmen Üçüncü Kişiye Yaptırılmasının Mümkün Olması

TBK'nın 473. maddesinin metninde, inşaatın ayıplı olduğunun anlaşılması halinde arsa sahibine sözleşmeden dönme hakkı açıkça tanınmamıştır. Maddenin 2. fıkrası bu gibi hallerde, arsa sahibinin işin düzgün bir şekilde yapması için müteahhide süre vermesi, buna rağmen bu sürenin sonuna kadar müteahhidin gerekeni yapmaması halinde, masrafları ve hasarı müteahhide ait olmak üzere işi başkasına gördürebileceği belirtilmiştir. Bu hükmün uygulanabilmesi için öncelikle, müteahhidin tutumunu değiştirmedikçe inşaatın ayıplı veya sözleşmeye aykırı olacağı, işin gidişatından anlaşılmalıdır.

Hükmün uygulanmasının ikinci şartı, müteahhidin kusurlu olmasıdır. İnşaatın ayıplı veya sözleşme şartlarına aykırı olduğu anlaşılrsa bile, bu durum müteahhidin kusuru olmaksızın ortaya çıkıyorsa, arsa sahibi söz konusu haklarını kullanamaz. Bu durumda sadece ifa zamanına kadar bekleyip, ayıba karşı sorumluluktan doğan haklarını(TBK md.475) kullanabilir.

Son olarak da, inşaatın ayıplı veya sözleşmeye aykırı olduğu anlaşıldıktan sonra arsa sahibi müteahhide söz konusu sakıncayı ortadan kaldırması için uygun bir süre vermelidir. Bu süre içinde müteahhit, yanlış giden işleri düzelterip, önceden hatalı olarak yapılan kısmı da tamir edecektir. TBK

Md.124 hükümlerine kıyasen, verilecek sürenin yararsız olacağı anlaşılıyorsa, arsa sahibi süre vermeksizin doğrudan sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmelidir.