

İnşaatın Teslim Gününü Beklemeden Sözleşmeden Dönme Hakkı Doğuran Haller

İşe başlama tarihi sözleşmede açıkça tespit edilmişse, bu tarihin işe başlamadan geçirilmesiyle, arsa sahibi TBK'nın 473. maddesinin 1. fıkrası uyarınca sözleşmeden dönebilir. Sözleşmede, işe ne zaman başlanacağı açıkça belirtilmemişse, arsa sahibi müteahhitten derhal işe başlamasını isteyebilir. (TBK md.90'na kıyasen) İyi niyet kuralları çerçevesinde tespit edilecek en kısa sürede işe başlanmazsa, arsasahibi yine dönme hakkını kullanabilir.

Burada müteahhit işe zamanında başlamıştır. Ancak buna rağmen, iş niteliğine göre olması gereken tempodan yavaş yürütülüyor veya kesintiye uğruyorsa, dönmenin şartları gerçekleşmiş demektir.

Ancak işin, tarafların kat karşılığı inşaat sözleşmesini kurarken tahmin edilenden/beklenilenden daha yavaş ilerlemesi de tek başına dönme için yeterli değildir. Zira normal çalışma temposu işe başladıktan sonra tespit edilebilecek bir durumdur. Böylece, işin görülmesinde taraflarca önceden öngörülemeyen zorluklar çıkması halinde gecikmeler normal karşılanmalıdır Buna karşılık, işi kolaylaştıran bir durum ortaya çıkması halinde, müteahhit, arsa sahibinin çalışmalarının yavaş süreceğini düşündüğünü belirterek faaliyetlerini ertelemez ve işin yapımını hızlandırmaktan kaçınmaz.

Arsa sahibinin TBK'nın 473. maddesinin 1. fıkrasına dayanarak sözleşmeden dönebileceği son durum, tahminlere göre, arsa sahibinin kusuru dışında gerçekleşen gecikme müteahhidin işi zamanında bitiremeyeceği derecede olursa, arsa sahibi teslim için kararlaştırılan süreyi beklemeksizin sözleşmeyi

feshedebilmesidir.

TBK'nın 473. maddesinin 1. fıkrasının bu düzenlemesi, inşaatın tamamlanması için belirli bir vade tespit edilmiş olan sözleşmelerde uygulanabilecektir. Bu tespit, belirli bir tarih şeklinde olabileceği gibi, sözleşmenin kurulmasından veya belli bir olayın gerçekleşmesinden veya da çalışmaların başlamasından sonra belli bir olayın geçmesi şeklinde de olabilir.

Arsa sahibinin bu şekilde vadeden önce sözleşmeden dönebilmesi için, inşaatın kararlaştırılan vadede yetişmeyeceğinin kesin olarak anlaşılması gerekir. Sadece ifanın zamanında yapılamayacağının veya bunun güç olacağının anlaşılması halinde, arsa sahibi vadeden önce sözleşmeden dönebilir. Buna karşılık, somut olayın özellikleri dikkate alındığında, hayatın olağan akışına göre inşaatın vadede tamamlanamayacağı anlaşılırsa, müteahhit bir takım varsayımsal kolaylıkları ileri sürerek arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkını önleyemez. Yaptığı iş konusunda arsa sahibinden daha bilgili olması gereken müteahhit, üzerine aldığı işin belirlenen tarihe kadar yetişmeyeceğini bilmeli ve işini ona göre ayarlamalıdır. Dolayısıyla, inşaatın vadeye yetişmeyecek durumda olması, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan sebeplerle ortaya çıkabileceği gibi, sözleşme kurulurken de tahmin edilebilir. Belirtilen her iki durumda, diğer şartlar da gerçekleşmişse, arsa sahibi sözleşmeden dönebilir.