

İş Sahibinin Taşınmaz Yapının Ayıplı Olması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

İş Sahibinin 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.

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 m. 475 uyarınca iş sahibine dönme hakkı dışında ayıbın giderilmesini talep etme veya bedelde indirim isteme hakkı da tanınmıştır³⁰⁴. 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

Y. 15. HD, 26.6.2019, E. 2018/4843, K. 2019/2993: “Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, tapuda pay devrini de içerdiğinden, tarafların tek taraflı irade beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla feshi mümkün değildir.

Mahkeme kararıyla ya da tarafların fesih iradelerinin birleşmesi feshedilebilir. Sözleşme gereği arsa sahibi tarafından yüklenici ya da temsilcisine verilen vekâletname ile tayin edilen vekilin azledilmiş olması, zımnen sözleşmeden dönüldüğünün kabulü için yeterli değildir.

sözleşmeleri, tapuda pay devrini de içerdiğinden, yapılması özel şekil şartına tabi olduğu gibi, dönme suretiyle sona ermesi de, tek taraflı irade beyanının karşı tarafa ulaştırılmasıyla mümkün değildir.

Ancak tarafların tamamının katılım ve dönme konusundaki uygun iradelerinin birleşmesiyle sona erdirilebileceği gibi, açılacak dava sonucu verilecek dönme nedeniyle sona erme kararının kesinleşmesiyle sona erecektir.

Bu sona erme arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde, kural olarak ani edimli olması nedeniyle, geriye etkili olacağından, arsa sahibi bedel olarak verdiği tapu paylarını, tapu iptâli ve tescili davası açmak suretiyle isteyebilecektir. Yüklenici de dönme anına kadar, arsa sahibinin mal varlığına giren yasal ve yararlı imalâtın parasal karşılığının ödenmesini isteyebilecektir.”

YHGK, 14.6.2017, E. 2017/503, K. 2017/1190: “Edim konusu inşaat (bina yapımı) olan eser sözleşmeleri bakımından binanın sözleşme ve eklerine, fen ve sanat kaidelerine, tasdikli projeye, ruhsata ve diğer imar düzenlemelerine uygun olması şarttır; aksi takdirde eserin ayıplı olduğu sonucuna varılır ve bu halde yüklenici iş bedeline hak kazanamaz.”

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 vazgeçildiğı anlamına gelmez, eğer iş sahibi taşınmaz yapıyı kullanılmaya ve yapıdan yararlanmaya başlarsa dönme hakkından vazgeçmiş sayılır 312 . Ayrıca TBK m. 475'teki *"Eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, 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 gereğı 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