

İşverenin Sözleşmenin Feshi ve Tazminat Talebi

TBK'nın 484. maddesi hükmüne göre;

“İş sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.”

Bu hüküm inşaat sözleşmeleri için geçerlidir. TBK'nın 484. maddesinde yer alan bu hükme göre; müteahhidin, taraflar arasında yapılmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yer alan koşulların, hiçbirine aykırı bir davranışta bulunmamasına rağmen, inşaaata başlanılmasından önce ya da inşaatın devam ettiği sırada, sözleşmenin arsa sahibi tarafından sebepsiz ve keyfi olarak feshedilebilmesi mümkündür

Ancak tabii ki bu fesih hakkı, sözleşmenin başlangıç tarihinden fesih talebine kadar geçen sürede yapılmış olan kısım hariç, geriye kalan yapılmamış kısımdan dolayı doğan zarar ve ziyanının arsa sahibi tarafından, müteahhide tamamen ödenmesi koşuluna bağlı olarak geçerlilik kazanacaktır.

TBK'nın 484. maddesinde geçen “bütün zararlarını gidermek” ifadesi, “tam tazminatı” ifade etmektedir. Yani müteahhidin, taraflar arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesini yerine getirdiği takdirde elde edeceği menfaati karşılayacak müspet zararın tazminini ifade eder. Burada bahsedilen müspet zarar kavramına, müteahhidin fiili zararı ile yoksun kaldığı kar da dâhil edilir. Söz konusu fiili zarar kapsamı içerisinde arsa sahibi, müteahhidin sözleşmenin ifasını amaç güderek yaptığı tüm harcamaları ve yoksun kaldığı bütün karı tazmin etmelidir.

Bu hüküm kat karşılığı inşaat sözleşmesi bakımından düzenlenmiş olup iki farklı görüşle açıklanmaktadır. Bunlardan ilki bu hükmün; müteahhidin kat karşılığı inşaat sözleşmesi

geređi inřaatı bitirmesinin kendisi için bir borç ve sadece arsa sahibi yararına gerçekleřtirildiđi dūřunūlen bir iř olduđu, bundan dolayı da arsa sahibinin dilediđi zaman bu faaliyetin yūrutūlmesinden vazgeçmesini mūmkūn kılan bir hūkūm olduđu gōrūřūnū savunur.

Buna karřılık olarak ortaya atılan bir diđer gōrūř ise; bu hūkūm, inřaat sōzleřmesinde taraflar arasındaki gūven iliřkisine kanun koyucunun būyūk ōnem verdiđi ve ōzellikle arsa sahibinin her ne sebeple olursa olsun artık gūven duymadıđı bir mūteahhitle arasındaki iliřkiyi dilediđi zaman sona erdirebilmesinin gerekliliđi olarak açıklanmaktadır.