

**Karşılıklı borç içeren inşaat sözleşmelerine konu olan ilişkilerde, sözleşmenin feshine ilişkin irade beyanı, karşı tarafa ulaşmakla hukuksal sonuç doğurur ve bu irade beyanı, sahibini mutlak bağlayıcı olup, haklı nedene dayandığı veya karşı tarafça kabul edildiği durumlarda muhatabı da bağlar. Ancak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi "arsa ya da arsa payı" temlikini de içerdiğinden; feshi, ya tarafların kabulünü, ya da mahkeme hükmünü gerektirir.**

**kat karşılığı inşaat sözleşmesinde her ne kadar hukuken tek taraflı haklı/haksız fesih mümkün görünmemekte ise de fiilen (de facto) fesih elbette mümkündür. Bununla birlikte fiilen yapılan bu feshin hüküm ifade edebilmesi için iki seçenek**

vardır. Birinci yol; karşı tarafın feshi kabul etmesidir. Bir diğer yol ise konunun yargıya taşınması ve mahkemenin bu yönde hüküm vermesidir. Sözleşmenin taraflarının anlaşması yoluyla gerçekleşen fesih rızaya dayalı fesih; mahkeme kararı neticesinde gerçekleşen fesih ise kazai fesihtir. Yargıtay 15. H.D. de bir kararında feshin belirtilen şekilde olması gerektiğine vurgu yapmıştır:

**“Karşılıklı borç içeren inşaat sözleşmelerine konu olan ilişkilerde, sözleşmenin feshine ilişkin irade beyanı, karşı tarafa ulaşmakla hukuksal sonuç doğurur ve bu irade beyanı, sahibini mutlak bağlayıcı olup, haklı nedene dayandığı veya karşı tarafça kabul edildiği durumlarda muhatabı da bağlar. Ancak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi “arsa ya da arsa payı” temlikini de içerdiğinden; feshi, ya tarafların kabulünü, ya da mahkeme hükmünü gerektirir.”(Yargıtay 15. H.D. 2004/1107 E. 2004/2923 K. 26.5.2004 T.)**

BK. 484. Maddesine göre: ***“İş (arsa) sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.”***

Yukarıdaki yasa hükmünden anlaşıldığı üzere, arsa sahibi, kar karşılığı inşaat işinin tamamlanmasından önce, yapılmış olan kısmın bedelini ödemek ve müteahhidin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir. Bir başka deyimle; **arsa sahibi, sözleşmeye konu inşaatın tamamlanmasından önce, yapılan kısmın bedelini ödemedi ve/veya müteahhidin zararlarını tazmin etmeden sözleşmeyi feshederse bu fesih haksız fesih olacaktır.**

Kanun, her ne kadar fesih hakkını arsa sahibine tanımış olsa da aynı durum karşısında **müteahhit** de fesih hakkını haiz olacaktır. Bunun sonucu olarak da **müteahhit, haklı fesih şartları oluşmadan fesih yoluna giderse, bu fesih de haksız fesih olacaktır.**