

Müteahhidin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Nedeniyle Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı

Müteahhidin Temerrüdünün Şartları

TBK'ya göre borçlunun temerrüde düşebilmesi için öncelikle borcun muaccel, yani ifasının talep edilebilir olması gerekir. Sözleşmede kararlaştırılan inşaatın teslim edileceği anda (vade) borç muaccel hale gelecektir. Tarafların yaptıkları kat karşılığı inşaat sözleşmesinde inşaatın teslim edileceği tarih açıkça belirtilmişse bu sürenin dolmasıyla borç kendiliğinden muaccel olur.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin özelliğinden kaynaklanan bir halde arsa sahibinin müteahhidi inşaatın tesliminden önce de temerrüde düşürmesi mümkündür (TBK md.473). İnşaatın kararlaştırılan tarihte tesliminin mümkün olmayacağı açıkça anlaşıldığı hallerde müteahhit borcun muaccel olmasından önce temerrüde düşürülebilir.

Bu hükümle, kanun dolaylı olarak, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhidin borcunun, sadece bitmiş bir inşaatı teslim etmek olmadığını, müteahhidin aynı zamanda inşaatı yapmak/üretmek borcu altında da olduğunu göstermiştir. Burada müteahhit eser üretme borcunu ifaya zamanında başlamadığı için temerrüde düşmektedir.

Borçlunun (müteahhidin) temerrüde düşürülebilmesi için ihtar tarihinde ifanın mümkün olması gerekir. Eğer inşaatın teslim edileceği anda ifa imkansızlığı söz konusuysa temerrütten bahsedilemez. Bu durumda TBK'nın 136. maddesi anlamında

objektif ifa imkansızlığı ortaya çıkar ve buna ilişkin hükümler uygulanır. Buna karşılık, borçlu temerrüde düştükten sonra ifa imkansızlığı meydana gelirse temerrüt hükümlerinin uygulanmasına devam edilir.

Borçlu temerrüdünün temel koşulu, ifanın gerçekleşmemiş olmasıdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kural olarak anı edimli bir sözleşme olduğundan ifa, tamamlanan inşaatın zamanında arsa sahibine teslimiyle gerçekleşir. Burada dikkat edilmesi gereken diğer bir konu, inşaatın tamamlanmadan arsa sahibine teslim edilmiş olmasının, ifa anlamına gelmeyeceğidir. Fakat arsa sahibi, inşaatı bu haliyle kabul ederse, ifa gerçekleşmiş olur. Ayrıca inşaatın teslim edilmesiyle, arsa sahibi tarafından kabul edilmesi, birbirinden farklı kavramlardır. Çoğu zaman inşaat teslim edildikten sonra arsa sahibi tarafından kabul edilir. Teslim edilen inşaatın sonradan ayıplı çıkması ve kabul edilmemesi halinde ayıba karşı sorumluluk hükümleri söz konusu olur. Dolayısıyla bu durumda borcun hiç ifa edilmemesi değil, ayıplı ifa edilmesi ortaya çıkar. Arsa sahibi de borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere değil, ayıba karşı sorumluluktan doğan haklarına dayanır.

Müteahhit inşaatı zamanında, sahip olduğu bir def'ie dayanarak teslim etmemişse temerrüde düşmez. Mesela, teslimden önce ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmış olmasına rağmen ücret ödenmemişse, müteahhit ödemezlik def'ini ileri sürerek temerrüde düşmeksizin vadesi gelmiş malı teslim etmeyi reddedebilir. Bu noktada TBK'nın 479. maddesinin 1. fıkrası hükmü göz ardı edilmemelidir.

Müteahhidin temerrüde düşmesini engelleyen bir diğer durum ise, arsa sahibinin ifayı engellemesidir. Bu durumda müteahhit temerrüde düşmeyeceği gibi, tersine alacaklı temerrüdü ortaya çıkar. Arsa sahibinin ifayı engellemesi genellikle iki şekilde ortaya çıkar. Bunlardan ilki, teslimin gerçekleşmesi için arsa sahibinin katılmasının gerektiği hallerde bunlardan kaçınmasıdır. Arsa sahibinin ifayı engellemesiyle ilgili diğer

bir hal ise, müteahhidin arsa sahibinin davranışları nedeniyle inşaat çalışmalarına başlayamaması, geç başlaması veya sık sık durmak zorunda kalmasıdır. Dolayısıyla bu durumlarda da müteahhidin temerrüde düşmesi söz konusu olmaz.

İhtar, borcun ifa edilmesi için alacaklı tarafından borçluya yapılan son çağrıdır.

Gerçekten de alacağın muaccel hale gelmesiyle borçlu kendiliğinden temerrüt duruma düşmez. Borçlunun temerrüt halinin gerçekleşmesi için, bunun yanında alacaklının ifayı talep etmesi ve edimi kabule hazır olduğunu bildirmesi gerekmektedir. İhtarın amacı, ağır sonuçlar içeren temerrüt durumu gerçekleşmeden, alacaklının borçluyu son bir kez uyarmasıdır.

Ancak, alacaklı tarafından yapılan bir irade açıklamasının ihtar olarak kabul edilebilmesi için, bu açıklamada mutlaka *ihtar* sözcüğünün kullanılmasına gerek yoktur. Bu niteliğiyle ihtar, alacaklının bir kural koyma yetkisidir. Zira, yapılan ihtarla alacaklı bir edim yükümlülüğü kuralı koyar ve edimin borçlu tarafından yerine getirilmemesi, konulan kuralın ihlali ve dolayısıyla borçlunun temerrüdü sonucunu doğurur.

İhtar, alacaklı ya da yetkili temsilcisi tarafından yapılır. İhtar, teknik olarak hukuki işlem değil, hukuki işlem benzeri bir irade açıklaması olarak tanımlanabilmektedir. İhtarın hukuki sonuçlarını doğurabilmesi için, borçlu veya yetkili temsilcisinin hukuk alanına ulaşmış olması gerekir. Bu anlamda ihtar, varması gerekli bir irade açıklaması olduğundan, etkisini borçlunun hakimiyet alanına ulaştığı anda meydana getirir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhidin temerrüde

düşmesi halinde arsa sahibi hemen temerrütten doğan haklarının tamamını kullanamaz. Bu hakların tamamının, yani dönme hakkının da kullanılabilmesi için, TBK'nın123 maddesinin 1. fıkrası uyarınca, önce müteahhide aynen ifa için uygun bir süre verilmeli ve bu zaman zarfında müteahhit işi bitirmemiş olmalıdır. Aksi takdirde arsa sahibi sadece aynen ifayı talep edebilir.

Arsa sahibinin süre vermesi, geciken ifanın belli bir zaman içinde yapılmasını istediği anlamına gelir. Bu beyan temerrüt ihtarıyla birlikte yapılabilir.

Müteahhide verilecek sürenin, somut olayın özelliklerine göre ve iyi niyet kuralları çerçevesinde tespit edilmesi gerekmektedir. Eğer sözleşme konusu inşaat henüz tamamlanmamışsa, verilecek süre kural olarak kalan işlerin tamamlanması için makul bir süre olmalıdır. Verilen süre, arsa sahibi tarafından çok kısa tayin edilmişse, müteahhit verilen sürenin yetersiz olduğunu, protesto etmiş olmak şartıyla, süreyi objektif ölçülere göre uygun sayılacak kadar uzun kullanabilir.

Bazı hallerde arsa sahibinin (alacaklının) müteahhide (borçluya) süre vermesine gerek yoktur (TBK md.124). Bu durumda, arsa sahibi borçlu temerrüdünden doğan tüm hakları ayrı bir süre vermeksizin kullanabilecektir. Bu kapsamda öncelikle, borçlunun hal ve durumundan süre vermenin yararsız olacağının anlaşılması yer alır (TBK md.124/1). Sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanının gelmesine rağmen, müteahhit hala çalışmalara başlamamışsa veya faaliyetleri çok geri aşamadaysa arsa sahibi süre vermeksizin seçimlik haklara başvurabilir. Bu durumda arsa sahibi, temerrüt ihtarından hemen sonra derhal ifadan vazgeçip sözleşmeden dönebilecektir.