

Müteahhidin İşe Zamanında Başlama ve Sürdürme Borcu

Genel Olarak

“Ani edimli” veya “sonuç sözleşmeleri” olarak bilinen eser sözleşmelerinde borcun ifası eserin teslim edilmesine bağlıdır. İşe ne zaman başlanacağı, tamamlanan eserin ne zaman teslim edileceği, taraflarca belirlenir. Anahtar teslimi inşaat sözleşmelerini olağan eser sözleşmelerinden ayıran önemli bir nokta da işte burada karşımıza çıkar.

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde, eserin inşasından teslimine kadar müteahhit birincil derecede sorumlu olduğu için eserin ne kadar sürede tamamlanabileceği konusunda da yetkili kişi odur. Bu yüzden iş sahibine belirli bir vade günü vermek zorundadır. Plan ve projeler, inşaatı başlamak için gerekli izinler ve diğer bütün detaylar inşa eserini belirlenen günde teslim etmek için ayarlanmalıdır.

BK m. 358’in I. fıkrasında bu duruma ilişkin özel bir düzenleme yer almaktadır. Buna göre: “Müteahhit işe zamanında başlamaz veya mukavele şartlarına muhalif olarak işi tehir eder yahut iş sahibinin kusuru olmaksızın vaki olan teehhür bütün tahminlere nazaran müteahhidin işi muayyen zamanda bitirmesine imkan veremeyecek derecede olursa, iş sahibi teslim için tayin edilen zamanı beklemeğe mecbur olmaksızın akdi feshedebilir”.

Bu madde ile anlatılmak istenen, müteahhidin işin yapılıp tesliminden önce, yani henüz iş görme, eseri yapma sürecinde iken temerrüde düşürülmesidir. Bu suretle, işin icabından ileride temerrüde düşeceği anlaşılan müteahhide karşı iş sahibinin, vadeden önce borçlu temerrüdündeki hakları ileri sürebilmesidir

Uygulamada bazen tarafların yalnız inşa eserinin teslim gününü

belirledikleri, işe başlama tarihini belirlemedikleri görülmektedir. Müteahhidin işe başlama tarihinin gösterilmemiş olması, ona işe başlamak için dilediği sürenin tanındığı anlamına gelmez.

Bu gibi durumlarda, müteahhit işe hemen³¹ başlamalı, çalışmaları aralıksız sürdürmeli ve meydana getireceği eseri de süresinde teslim etmelidir.

Müteahhidin işe hemen başlamasından kasıt, ona objektif makul bir sürenin tanınması olarak yorumlanmalıdır.

İşe Zamanında Başlama ve Sürdürme Borcuna Aykırılık Oluşturan Haller

İnşaat sözleşmelerinde müteahhidin işe zamanında başlama ve sürdürme borcuna aykırılık oluşturan haller BK m.358/I' e üçe ayrılmaktadır.

Bunlar:

- işe zamanında başlamakta gecikme
- sözleşme hükümlerine aykırı olarak iş görme faaliyetlerinin gecikmesi
- eserin tamamlanmasının kararlaştırılan tarihe yetiştirmeyeceğinin anlaşılması.

İş sahibinin, müteahhidin işe başlamakta gecikmesi nedeniyle sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi belli şartlara bağlıdır. Buna göre, işe başlama tarihinin sözleşmede açıkça belirtilmediği hallerde, bu tarihten sonra hala işe başlanmamışsa iş sahibi BK m. 358/I'e göre sözleşmeden dönebilmektedir. Eğer işe başlama tarihi sözleşmede belirtilmemişse, iş sahibi müteahhidin derhal işe başlamasını isteyebilir.

Müteahhit hemen işe başlamazsa, iş sahibi yine sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir Sözleşme hükümlerine aykırı olarak iş görme faaliyetlerinin gecikmesi hallerinde ise, müteahhit işe zamanında başlamıştır; fakat, buna rağmen sözleşmede belirtilen kurallara göre ya da işin niteliğine göre olması gereken tempodan yavaş ilerlemektedir.

İşte bu gibi durumlarda iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için sadece işin benzer işlere göre yavaş sürmesi değil, somut olayın özelliklerine göre söz konusu işin daha hızlı yapılmasının mümkün olması gerekir .

Eserin tamamlanmasının belirlenen tarihe yetişmeyeceğinin anlaşılması üzerine iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi, iş sahibinin kusuru dışında gerçekleşmelidir. Buna göre, işin yapılmasındaki gecikme müteahhidin işi zamanında bitiremeyecek derecede olursa iş sahibi BK m. 358/I'e dayanarak teslim tarihini beklemeksizin sözleşmeden dönebilmektedir

İster iş faaliyetlerinin yavaş sürdürülmesi, isterse işin ertelenmesi halinde, BK m.358'de iş sahibine tanınan ifa zamanından önce sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için, taraflarca teslim tarihinin önceden kararlaştırılmış olması gerekir.

Çünkü, teslim tarihi kararlaştırılmayan işlerde gerek işin yavaşlatılması, gerekse işin ertelenmesinin inşa eserinin teslim tarihine olan etkisini belirlemek çok güçtür. Teslim tarihi belli olan sözleşmelerde, iş sahibi için önemli olan eserin kararlaştırılan tarihte teslimidir. İş yavaşlatılmış veya yapılan iş ertelenmiş olsa bile kalan sürede inşa eseri meydana getirilip teslim edilebilecekse, iş sahibi BK m.358'e göre sözleşmeden dönemez

Bu durumda iş sahibi eserin verilen süreye, yani vade tarihine yetişmeyeceğinin anlaşılması ile sözleşmeden dönebilir.Ancak özellikle, büyük tesis inşaatlarının yapıldığı anahtar teslimi

inşaat sözleşmelerinde taraflar,işe başlama tarihi ile işin hangi tarihte hangi aşamaya gelmesi gerektiğini önceden düzenledikleri bir iş programı ile kararlaştırabilmektedir. Bu yüzden, müteahhidin bu işi bu programa uygun yürütmesi gerekir . Aksi halde iş sahibi müteahhide karşı BK m. 358'den doğan haklarını kullanabilecektir.