

OLAĞANÜSTÜ HALLERİN, İNŞAATIN SÖZLEŞME ŞARTLARINDA TAMAMLANMASINA ENGEL OLMASI VEYA AŞIRI ŞEKİLDE GÜÇLEŞTİRMESİ

Yukarıda izah edilen olağanüstü hallerin gerçekleşmesiyle, inşaatın kararlaştırılan götürü ücretle tamamlanmasının imkânsız olması veya aşırı şekilde güçleşmesi gerekir. Bu noktada Hâkim, kendisine tanınan takdir hakkı çerçevesinde, işin güçleşmesinin, masrafların artmasının iyi niyet kurallarına göre kime yükleneceğine karar verecektir.

İnşaatın meydana getirilmesine engel olan sebep, arsa sahibine ya da müteahhide yüklenemiyorsa, ortada, TBK md. 480/2 değil, kusursuz imkânsızlığa ilişkin TBK md. 136 kapsamında bir durum vardır. TBK md. 136 açısından bakıldığında, müteahhidin borcu ortadan kalkacak, fakat o da ücretini arsa sahibinden isteyemeyecektir.

Dolayısıyla **“kusursuz imkânsızlık nedeniyle borçtan kurtulma”** ile TBK md. 480/2 uyarınca ücretin arttırılması veya akdin feshedilmesi birbirinden farklı kavramlardır.

Götürü ücret halinde, işin yapılmasının teknik açıdan değil, masrafların artması yüzünden güçleşmesi söz konusudur ve işin yapılmasına engel olma, aslında işin aşırı derecede

güçleşmesinin özel bir halidir.

OLAĞANÜSTÜ HALLERİN ORTAYA ÇIKMASI MÜTEAHHİDE İSNAT EDİLEMELİDİR

Türk Borçlar Kanunu'nun 480. maddesinin 2. fıkrası kapsamındaki hallerin meydana gelmesiyle, müteahhidin bir ilgisinin bulunmaması gerekir. Müteahhit, kasten veya ihmal ile yukarıda izah edilen değişikliklerin ortaya çıkmasına neden olmuşsa, bu imkândan yararlanamaz.

Yargıtay. 15. HD'nin 01.04.1996 tarih, E. 7259, 1750 sayılı kararı: "Yanlar arasında davalıya ait arsa üzerindeki binayapım işini davacının davalı arsa sahibine 636/1440 paya karşılık gelen 55 bağımsız bölüm verilmesi ve her bir bağımsızbölüm için 80.000. 000 TL ödenmesi koşuluyla yüklendiği çekişmeli değildir. Taraflarca sözleşmenin 5. maddesinde 22 ay olarak kararlaştırılan işin teslim süresi 20.01.1994 günü dolmaktadır. Ne var ki, taraflar işin bedelini tayinde yükleniciye arsanın bir bölüm için bedel ödemesini yeterli görmemiş ve sözleşmenin 7. maddesinde aynen "bugünkü şartlar devamettiği sürece müteahhit kooperatiftten fark talebinde bulunamayacaktır. Ancak enflasyon yüzde yüzü aştığı takdirde her ikitarafın karşılıklı mutabakatı ile belirlenecek miktarda fark kooperatif tarafından müteahhide ödenir, hükmüne yerverilmiştir. Bu hüküm ile tarafların işin 22 ay olarak kararlaştırılan teslim süresinde enflasyonun yüzde yüzü aştığı bil' tarihten itibaren, teslim tarihi olan 20.01.1994 gününe kadar yükleniciye ayrıca fark ödenmesini amaçladıkları ortadadır. Yüklenici işin tesliminde kendi kusuruyla geciktiği dönem için bu fiyat farkım isteyemeyeceği gibi, varsa iş sahibi eksikişlerden ötürü ayrıca dava açabileceğinden sözleşmenin bu

hükmünün mahkemenin kabulünün aksine işin teslimindeki gecikme ya da eksik teslim ile bir ilgisinin bulunmadığı açıktır.”

Bunun yanı sıra, müteahhidin aldığı karar ve önlemler, işin güçleşmesine neden olmuşsa yine müteahhidin TBK md. 480/2’deki imkânlardan yararlanamayacağını kabul etmek gerekir.