

İş Sahibinin Yüklenicinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK'nın eser sözleşmesine ilişkin düzenlemelerinde yüklenicinin temerrüdüne ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmediğinden yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde TBK genel hükümlere göre hareket edilecektir.

İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin asli edimini; yapının sözleşmede belirlenen sürede veya tarihte tamamlanması, bir başka deyişle sözleşmeye uygun inşa edilmiş yapının vade tarihinde iş sahibine teslimi oluşturmaktadır.

Bu asli edimin gereği inşa edilen yapının belirlenen vadede tamamlanmaması veya yapının tamamlanmasına rağmen vadede teslim edilmemesi yüklenicinin temerrüde düşmesine sebebiyet vermektedir

Ayrıca, inşaat sözleşmesinde taşınmaz yapının teslimi için belirli bir süre veya tarih belirlenmemiş olduğu hallerde, tarafların iradesi de dikkate alınarak, inşaat için piyasa şartlarına uygun bir sürede teslimin gerçekleştirilmesi makul karşılanacaktır

İş sahibi temerrüt koşullarının oluşması halinde sözleşmeden dönme hakkını kullanmak adına, TBK m. 124 'te belirlenen hallerin olmadığı durumlarda yükleniciye ihtar yoluyla son bir ek süre vermelidir .

Ancak, TBK m. 124'te sayıldığı üzere, teslim süresi sözleşmede taraflarca birlikte belirlenmiş veya ihtarın bir fayda sağlamayacağı önceden açıkça anlaşılıyorsa yüklenici teslim tarihinde temerrüde düşecektir .

TBK m. 124 uyarınca verilmesi öngörülen bu sürenin uygun bir süre olması, yani yüklenicinin teslim borcunu yerine getirmesine imkan tanınmalıdır. Ancak verilen süreye yüklenici itiraz etmezse sürenin makul olduğu kabul edilir²⁹⁷. Yargıtay da bu sürenin uygun bir süre olması gerektiğini belirtmektedir. Bu uygun süre, her türlü ekipman ve işgücüne sahip tecrübeli bir yüklenicinin inşaatın tamamlaması için geriye kalan işleri yapması için gerekli olan süredir

Yüklenici verilen sürede de taşınmaz yapıyı teslim etmezse iş sahibi yükleniciye göndereceği bildirimle, derhal sözleşmeden döndüğünü bildirmesi gerekmektedir. İş sahibinin ileride ispat sorunu yaşamamak adına bu bildirimi TTK m. 18 de yer alan bildirim şekillerine uygun olarak göndermesi yerinde olacaktır.

Sözleşmeden dönme iradesini bildiren bu şekildeki tek taraflı bildirim, yenilik doğuran bir beyandır. Dönme iradesi şartlı olamaz, sarıh ve kuşkuya mahal vermeyecek şekilde olmalıdır. Ancak, her somut olayda, sözleşmeden dönme için temerrüt koşullarının var olup olmadığının ve ek süre verilip verilmediğinin değerlendirilmesi gerekliliktir. Nitekim burada önemli olan belli şartların var olması halinde sözleşmeden dönülebilmesidir³⁰⁰. Örneğin, iş sahibinin alacaklı temerrüdünün içinde olması veya işin tesliminin gecikmesi iş sahibine atfedilecek nedenlerden kaynaklanıyorsa; yüklenicinin teslimde gecikmesi temerrüde düştüğü anlamına gelmez.

Bununla birlikte, iş sahibi tarafından yasada öngörülen usule uygun olarak uygun bir ek süre verilmemesi de, sözleşmeden dönme hakkının usulüne uygun kullanılmadığı sonucunu doğuracaktır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise, eğer yüklenici sözleşmeden dönmeye karşı olduğunu bildirirse tek taraflı irade beyanı sözleşmeden dönme için yeterli olmayacaktır.

Bu durumda, iş sahibinin ya yükleniciyle bu konuda anlaşması

ya da mahkemeye başvurusu gerekecektir. Yargıtay kararlarında, aynı şekilde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden dönmek için karşılıklı anlaşmanın gerekliliğine veya bu konuda mahkemenin karar vermesi gerektiğine hükmetmektedir.

Yargıtay tarafından bu kriterlerin getirilmesinin nedeni, taşınmaz pay devrinin söz konusu olması ve sözleşmesinin resmi şekle tabi olmasıdır.

298 Y. 15. HD., 27.11.2017, E. 2017/2330, K. 2017/4156:
"Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde,

taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya

uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir (TBK 123/1). Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya

tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa veya borçlunun temerrüdü sonucunda borcun

ifası alacaklı için yararsız kalmışsa ya da borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde

gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa borçluya süre

verilmesine gerek yoktur (TBK 124/1)."