

Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanım Şekli ve Zamanı

Dönme, irade bildirimi olduğundan arsasahibi, konuşma veya yazma araçları kullanarak müteahhide durumu bildirecektir. İradenin dış dünyaya açıklanma biçimi konusunda TBK’da özel bir düzenlemeye yani şekle rastlanmamaktadır. Dolayısıyla borçlar hukukundaki ana ilke “*şekilserbestisi*” burada da uygulanacak ve arsa sahibi herhangi bir şekle bağlı olmadan dönme iradesini müteahhide ulaştırabilecektir.

Ayrıca, arsa sahibi dönme bildirimini kendi açtığı davada belirtebileceği gibi, müteahhidin açtığı davada itiraz yoluyla da bildirebilir Bu nedenle kat karşılığı inşaat sözleşmesinde sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için arsa sahibinin ayrı bir dava açmasına gerek olmayıp, tek taraflı varması gerekli irade beyanı yeterlidir.

Arsa sahibinin sözleşmeden dönme konusundaki iradesini bildirdikten sonra artık bu beyan tek taraflı olarak geri alınamaz. Ancak dönme bildirimine rağmen tarafların anlaşarak sözleşmeyi eski içeriğiyle canlandırmaları mümkündür. Bu durumda canlandırılan sözleşme yeni bir sözleşme değil dönme ile sona erdirilendir.

Teslim edilen inşaatın ayıplı olması ve diğer koşulların gerçekleşmesi halinde arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır. Ancak, bu hakkın kullanılmasının zaman bakımından sınırları bulunmaktadır. Bu konuda TBK’nın 478. Maddesi hükmü uygulanacak ve buradaki zamanaşımı süresi içinde dönme hakkı kullanılabilir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu taşınmaz olduğu

için, satım sözleşmesine paralel olarak beş yıllık zamanaşımı süresi söz konusu olacaktır (TBK md.244/3 ve md.478). Eğer müteahhit inşaattaki ayıbı kasten arsa sahibinden saklamışsa arsa sahibi 20 yıllık süre zarfında haklarını kullanabilir. (TBK md.146 birlikte TBK md.231 ve TBK md.478).

Yukarıda da belirttiğimiz gibi arsa sahibinin dönme hakkını kullanması herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Ancak arsa sahibi sonradan ispat güçlüğü ile karşılaşmamak için dönme beyanını yazılı ya da noterden yapmalıdır.