

Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.”

düzenlenmesiyle, genel bir hüküm olarak sözleşmeden dönme hakkına yer verilmiştir

İş Sahibinin Sözleşmeyi Geriye Etkili Fesih Halleri (Dönme)

Sözleşmeden dönme hakkı, tek taraflı olarak ve karşı tarafa ulaşmakla, ancak karşı tarafın kabulüne veya mahkeme kararına gerek olmaksızın sonuç doğuran bozucu yenilik doğurucu bir haktır²⁶⁸. TBK m. 125’de yer alan “(...) Alacaklı, ayrıca borcun

ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.

Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.” düzenlenmesiyle, genel bir hüküm olarak sözleşmeden dönme hakkına yer verilmiştir.

Sözleşmeden dönme, iş sahibi için öngörülmüş yenilik doğurucu bir hak niteliğinde olup, dönme iradesinin yükleniciye ulaşması ile birlikte sözleşme geriye etkili olarak sona ermektedir .

İş sahibinin sözleşmeden dönme iradesini ihtiva eden tek taraflı beyanı geri alınamaz. Sözleşmeden dönme hakkı karşı tarafa ulaşmakla hukuki etkisini gösterir ve bu hak kullanılmakla da tüketilmektedir .

Sözleşme taraflarının,sözleşmeden dönülmesiyle birlikte hak ve borçları da sözleşmenin başlangıcından itibaren ortadan kalkacaktır. Sözleşmeden dönme beyanının, sözlü veya yazılı olacak şekilde(bir şekle tabi olmamakla birlikte), ancak ispatı açısından tacirler arasındaki TTK m. 18’de yer verilen şekil kurallarına uygun olarak karşı tarafa ulaştırılması uygun olacaktır. TTK m. 18’de düzenlendiği şekliyle dönme beyanı, karşı tarafa noter marifetiyle gönderilecek ihtarname, telgraf, iadeli taahhütlü mektup veya elektronik posta adresine gönderilecek e-posta ile gönderilmesi halinde sonuç doğuracaktır .

Bu düzenleme ile getirilen şekil şartı, geçerlilik şartı değil, ispat şartıdır. Yargıtay genel anlamda sözleşmeden dönme iradesinin tek taraflı irade beyanı ile kullanılabileceğini kabul etmektedir.

İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi nedeniyle iş sahibi sözleşmeden dönerse ödemiş olduğu bedeli faiziyle birlikte yükleniciden talep edebilecektir.

İş sahibi tarafından sözleşmeden dönme hakkının kullanılması için yüklenicini kusurlu olmasına gerek yoktur 276 . Ayrıca, inşaat sözleşmesinin tarafları sözleşmeden dönme hakkı ve dönme hakkının neticeleri konusundaki düzenlemelere de sözleşmede yer verebilirler.

Sözleşmeden dönme taraflar arasında kurulmuş ilişkiye etkisi iki şekilde ortaya çıkar. Bu kapsamda ilk etki olarak taraflar ifa etmedikleri edimlerin ifa borcu sona ermekte iken ikinci etki olarak da ifa edilmiş edimlerin karşılıklı iadesi borcu doğmaktadır

Yargıtay içtihatlarına göre ise kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmeden dönebilmek için mahkemeye başvurulması gerekmektedir. Kurt'a göre, Yargıtay'ın bu uygulaması yerinde değildir. Zira Yüksek Mahkeme böylece, hiçbir kanuni dayanak olmaksızın, "yenilik doğuran bir hak" olan sözleşmeden dönme hakkını, "yenilik doğuran dava hakkına" dönüştürmektedir.

Bu konudaki Yargıtay içtihatları sırasıyla şu şekildedir:

15. 15. HD, 2.10.2019, E. 2019/2640 K. 2019/3741: "Arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri tapuda pay devrini içerdiğinden geçerliliği 743 sayılı MK'nun 634, 4721 sayılı TMK'nun 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 213, 6098 sayılı TBK'nun 237, Noterlik Kanunu'nun 60 ve Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri gereğince noterde düzenleme (resmî) şekilde yapılmasına bağlıdır. Dolayısıyla

bu sözleşmeden dönmek ya da fesih etmek isteyen tarafın karşı tarafın kabul etmemesi ve karşı çıkması halinde mahkeme kararına ihtiyacı vardır. Başka bir anlatımla arsa payı karşılığı inşaat yapım ve satış vaadi sözleşmelerinin taraf

iradelerinin birleşmemesi halinde mahkeme kararı ile feshi mümkündür. Fesih davasında da sözleşmenin tüm taraflarının ve arsa sahiplerinin tamamının yer alması zorunludur.”

Yargıtay 15. HD, 26.10.2015, 2015/1177 E., 2015/5319 K.: “Yasalarda sözleşmenin feshinin bazı koşullara bağlı tutulduğu istisnalar dışında, sözleşmeden dönme (fesih), mahkeme kararına gerek olmaksızın ileri sürülebilen, karşı tarafın kabulüne bağlı olmayan, karşı tarafa ulaşmakla sonuç doğuran, karşı tarafa ulaştıktan sonra tek taraflı geri alınması mümkün bulunmayan bozucu yenilik doğuran tek taraflı irade beyanıdır. Genel kural bu olsa da kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kira sözleşmesi, iş sözleşmesi gibi bazı sözleşmeler yönünden yasalarda öngörülen sınırlayıcı kurallardan doğan istisnalar da mevcuttur.

Nakit bedel karşılığı eser sözleşmeleri yönünden ise sınırlayıcı istisnai bir kural bulunmadığından mahkeme kararına gerek olmaksızın tek taraflı irade beyanı ile sözleşmeden dönme mümkündür.

Hukuk Genel Kurulu’nun 08.11.2006 tarih 2006/15-702 Esas, 2006/691 Karar sayılı kararı ve Dairemizin 04.06.1998 tarih 1998/513 Esas, 1998/2377 Karar sayılı kararında da bedel karşılığı eser sözleşmesinden dönme için tek taraflı irade beyanının yeterli olduğu benimsenmiştir.”

Bu durumda, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun m. 2’de belirlenen yasal temerrüt faizi oranı, ticari iş olanlarda ise T.C. Merkez Bankasının kısa vadeli krediler için öngördüğü reeskont faiz oranı (avans faiz oranı) üzerinden hesaplama yapılarak işlemiş faizin tutarı bulunacaktır.