

İş Sahibinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Aşılması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

İş Sahibinin Yaklaşık Bedelin Aşırı Aşılması Sebebiyle Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK m. 482’de *“Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, işsahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılacağı anlaşılsa işsahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir.”* şeklinde yer verilmiştir. TBK m. 482 ile iş sahibi işin başında öngörmediği ve sonradan katlanılması mümkün olmayan bir bedeli ödemek zorunda kalmaksızın dilerse sözleşmeden dönme imkanına sahip olmaktadır.

Yaklaşık bedelin aşırı olacak şekilde aşılmasının, beklenilmeyen ve öngörülememiş bir olaydan kaynaklanması şart değildir.

yaklaşık bedel kesin olmayıp, kaide olarak iş sahibinin normalde bu yaklaşık bedeli aşan tutarı da ödemesi gerekmektedir

Ancak, kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, dönme hakkının kullanılabilmesi için yaklaşık bedelin aşırı oranda aşılması ve bu aşırı tutarında iş sahibinin katlanmasını mümkün kılmayacak derece olması gerekmektedir.

Öncelikle, TBK m. 482 uyarınca dönme hakkının kullanılması için ilgili inşaat sözleşmesinde bir yaklaşık bedelin kararlaştırılması gerekmektedir.

Sözleşmeden dönme için yaklaşık bedelin fiilen aşırı bir şekilde aşılması gerekmez, aşılacağının belli olması yeterlidir

Bunlarla birlikte, yaklaşık bedelin aşırı bir şekilde aşılmasına iş sahibi sebebiyet vermemelidir; özellikle iş sahibinin talepleri nedeniyle veya bilgisi dahilinde yapılan işlerden ötürü yaklaşık bedelin aşırı aşılması halinde sözleşmeden dönme hakkı söz konusu olamaz .

Ayrıca, yaklaşık bedelin aşırı olacak şekilde aşılmasının yüklenici kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığının da sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasına bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak, yüklenici taşınmaz yapı inşasını sözleşmede kararlaştırılan yaklaşık bedelle yapacağını bildirirse, iş sahibinin sözleşmeden dönmesi için neden kalmayacaktır

Sözleşme bedelinin aşırı derecede aşılmasında, aşırılığın ölçütü iş sahibinin içinde bulunduğu durum göz önüne alınarak belirlenmelidir. Bu aşırılığın ne oranda olacağına ilişkin kanunda bir düzenleme de bulunmamaktadır. Burada iş sahibinin inşaat işi bedelinin bu oranda yükseleceğini bilseydi, sözleşmeyi yapmaktan kaçınacağını tespit edilmesi yeterlidir.

Kaldı ki, inşa edilen taşınmaz yapının tamamlandıktan sonraki piyasa değerinin de bu tespitte bir önemi bulunmamaktadır. Aynı şekilde, yapılan değerlendirmede, bu aşırı şekilde aşılan yaklaşık bedelin, iş sahibinin ekonomik anlamda mahfına sebebiyet vermesi de bir koşul değildir. Sonuç olarak, iş sahibinin sözleşmeden dönmesi için “sözleşmenin yapıldığı sırada, taşınmaz yapının inşa bedelinin bu miktar olacağını bilseydi, sözleşmeyi yapmayacak olması” asli unsurdur.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki işlerde uygulanan BİGŞ’ne göre yaklaşık bedelin % 20 oranın üzerinde artması sözleşmeden dönme nedeni olarak kabul edilmektedir.

Yargıtay Görüşü

Yargıtay genel olarak kararlarında sözleşmenin geçmişe etkili olacak şekilde ortadan kalktığını kabul etmekle klasik dönme teorisini benimsemiştir. Bu görüşü benimsemenin sonucu olarak

Yargıtay, kararlarında iade borçlarının temelini de sebepsiz zenginleşmeye dayandırmaktadır

Ancak, Yargıtay'ın bazı kararlarında -özellikle de zamanaşımı incelediği kararlarında- kanuni borç ilişkisi görüşünü de benimsediğine rastlanılmaktadır

Yargıtay'ın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin kararlarında, sözleşmeden dönme halinde yükleniciye devredilmiş arsa payının 3. kişilere devredilmiş olsa bile iş sahibine döneceğine dair ifadelere yer vermiş olması, aynı etkili dönme görüşünü de benimsediği izlemine de vermektedir .

Yargıtay'ın klasik dönme görüşünü benimsemesi yerinde ve doğru bir hukuki kabuldür. İnşaat sözleşmesinden dönme iradesiyle baştan itibaren sözleşmeyi ortadan kaldırmak ve bu sözleşmeye bağlı olmaktan kurtulmak amaçlanmaktadır.

Bunların yanı sıra, Yargıtayca bazen zamanaşımı yönünden yine klasik görüş içinde olduğu kabul edilen kanuni borç ilişkisi görüşünün benimsenmesi de mağduriyetlerin oluşmasını engellemiştir.