

Yüklenicinin İşi Vadesinde Yetiştirmeyeceğinin Anlaşılması Üzerine Sözleşmeden Dönme Hakkı

Yüklenicinin İşi Vadesinde Yetiştirmeyeceğinin Anlaşılması Üzerine Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK m. 473'deki "Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir." şeklindeki düzenleme uyarınca iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca iş sahibinin sözleşmeden dönmesi için; yüklenicinin sözleşmede belirlenen zamanda işe başlamaması veya işi geciktirmesi veya işin iş sahibine atfedilemeyecek bir sebepten ötürü gecikmesi hallerinde, işin sözleşmede belirlenen vade tarihinde teslim edilemeyeceği açıkça anlaşılırsa iş sahibi doğrudan sözleşmeden dönme hakkına sahip olabilmektedir.

Bu hükümden anlaşıldığı üzere, inşaat sözleşmesi ile sadece taşınmaz yapının teslimi değil, ayrıca taşınmaz yapının inşası da (imalinin de) yüklenici tarafından yüklenilmiştir.

TBK m. 473/I düzenlemesiyle yüklenicinin taşınmaz yapının tesliminden önceki gecikmesi nedeniyle iş sahibine sözleşmeden erken dönme imkanı tanınmış ve bu düzenlemenin taşınmaz yapının inşasında temerrüde dair olduğu kabul edilmiştir²⁸⁰. Bir diğer görüş ise TBK m. 473/I hükmünün temerrüt düzenlemesi olmadığı, sözleşmenin ifasına yönelik hazırlık aşamasına bağlı

özel bir sonuç mahiyetinde olduğu fikrini benimsemiştir .

Ancak, yüklenicinin işe zamanında başlaması, devam etmesi ve tamamlaması da bir borcu olduğundan, bu borçlarına yerine getirmemesi de iş sahibinin erken temerrüde düşmesine sebebiyet vermektedir.

Dolayısıyla, yüklenicinin daha işin başında taşınmaz yapıyı teslimde temerrüde düşeceğini anlayan iş sahibi temerrüt hükümlerine başvurabilecektir

Bu dönme hakkının kullanılabilmesi için hükümde yer alan şartların birlikte var olması esastır.

Dolayısıyla sadece işin gecikmesi tek başına yeterli olmayıp, bu gecikme nedeniyle işin belirlenen sürede teslim edilemeyeceğinin de açıkça tespiti gereklidir.

Bununla birlikte, iş sahibinin bu hükme dayalı olarak sözleşmeden dönme hakkını kullanmasında yüklenicinin kusurlu olması gerekmemektedir. Her ne kadar kusur aranmasa da, yine de yüklenicinin gecikmesinin haklı bir nedene dayanmaması ve yüklenicinin hukuka aykırı bir davranışının varlığı gerekmektedir

Halihazırda,yüklenicinin kusuru aranmasa da, bu başlıkta yer verdiğimiz sözleşmeden dönme sebeplerinin, yüklenicinin sözleşmeye aykırılık teşkil eden davranışıyla illiyet bağı içinde bulunması gereklidir

Ancak, tamamen yüklenicinin iradesinden bağımsız meydana gelen ve önceden öngörülmesi imkan dahilinde olmayan nedenlerle taşınmaz yapı inşasına başlanmaması, inşasının ertelenmesi ve belirlenen vadede teslim edilemeyeceğinin anlaşılması hallerinde, iş sahibi sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.

Kaldı ki, TBK m. 473/I hükmündeki durumların ortaya çıkması iş sahibinin kendi yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanmışsa bu hükmün ihlal edildiği söylenemez²⁸⁸.

Doktrinde çoğunluk, iş sahibi TBK m. 473/I hükmünde yer verilen şartların yokluğuna rağmen haksız bir şekilde sözleşmeden dönerse, TBK m. 484 düzenlemesi gereği sözleşmeyi tam tazminat ödemek suretiyle feshettiği sayılarak yükleniciye tazminat ödemekle yükümlü tutulacağı görüşünü kabul etmektedir .

bu şekilde bir kabul iş sahibinin bu hükme dayalı hakkını kötüye kullanan teşebbüslerinin önüne geçecektir. Ancak, bazı yazarlar görüşlerinde, TBK m. 473/I ile TBK m. 484'ün farklı sonuçlar doğurmaları nedeniyle haksız şekilde sözleşmeden dönmenin tahvil yoluyla tam tazminatla fesih olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığını savunmaktadırlar. Kaldı ki, iş sahibinin iradesinin dönmeye yönelik olması ve haksız çıkması halinde sözleşmeyi tam tazminat ödeyerek feshetmesi yönünde bir iradeyi taşımayacağı da bu görüşte ayrıca dile getirilmektedir

İş sahibi, TBK m. 473/I hükmü uyarınca sözleşmeden dönmek için, TBK m. 124'te sayılan haller mevcut değilse, yükleniciye ifa için uygun bir süre verilmesi gereklidir.

Ancak, işin gecikmesi taşınmaz yapının belirlenen sürede teslimi engel olacak nitelikte ise iş sahibi süre vermesine gerek olmaksızın sözleşmeden dönebilir