

# **inşaat eserinin iş sahibi yüzünden imkânsızlaşması mücbir sebep sayılırmı?**

iş sahibi yüzünden ifanın imkânsızlaşması kenar başlığını düzenleyen TBK 485.madde de; inşaat sözleşmesinin ifasının yapı sahibinin sorumlu olduğu sebepler, onunla ilgili beklenmedik olay dolayısıyla imkânsızlaşması halinde inşaat sözleşmesinin sona erme halini düzenlemektedir.

Bu madde ile birlikte, inşaatın iş sahibine yükletilebilecek bir fiil sonunda yok olması halinde, müteahhide işin kıymetini ve yapmış olduğu masrafları isteme hakkı tanınmıştır.

Aynı zamanda iş sahibinin kusurlu olup olmamasına göre, müteahhidin ifa imkânsızlığından dolayı tazminat hakkı, TBK 485/2 ve İBK 378/2'de düzenlenmiştir. Bu hüküm, yapı sahibinin riziko alanında bulunan inşaat ediminin ifa imkânsızlığı durumunda; müteahhidin önceden yapılan inşaat işlerinin bedelleri ile sözleşmede kararlaştırılan, dâhil edilmemiş olan masraflarının ödenmesi talebini teminat altına almaktadır.

## **Şartlar**

İlk şart, inşa eserin tamamlanmasının imkânsız olmasıdır. TBK m.485 ve İBK m.378 hükümlerinin uygulanabilmesi için; sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen ve inşasına henüz başlanmamış eserin yapımına veya inşasına daha evvel başlanmamış eserin bitirilmesine engel olan bir imkânsızlığın varlığı gerekmektedir.

Bu imkânsızlık objektif nitelikte imkânsızlık olmalıdır. İmkânsızlık biçimine göre nicelik ve miktar olarak, kısmi imkânsızlık veya tam imkânsızlık olabilir. Fiili veya hukuki sebeplerden de kaynaklanmış olabilir.

Örnek vermek gerekirse; inşaat yapılacak arsaya yapı yasağı konmuş olması, inşaat yapılacak taşınmazın kamulaştırılması veya taşınmazın kayarak arsa niteliğini kaybetmesi, deprem, toprak kayması (heyelan) sonunda inşaat alanının kalmaması veya inşaatın yapılamayacak kadar küçülmesi. İşte tüm bu örneklerde TBK m.485 uygulama alanı bulacaktır.

İmkânsızlığın iş sahibi ile ilgili beklenmedik bir olaydan kaynaklanması, ikinci şarttır.<sup>316</sup> İnşa eserinin tamamlanmasının imkânsız olması iş sahibinin bir fiiline dayanmalıdır. Bu fiil, iş sahibi veya mümessilinin inşa eserinin imal tarzı hakkında vermiş olduğu yanlış bir talimat olabileceği gibi, sağlamış olduğu malzeme veya arsadaki ayıp da olabilir.

Her sözleşmede somut şartlar göz önünde tutularak, hangi olayın iş sahibinin riziko alanına girip girmediği tespit edilir. TBK m.485 ve İBK m.378 uyarınca, iş sahibinin kusurlu olması şart değildir. Fakat müteahhidin uğramış olduğu zararın giderilmesini isteyebilmesi için iş sahibinin kusurunu ispat etmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede TBK m.485 ve İBK m.378 maddelerinin ikinci fıkraları uyarınca, ifa imkânsızlığının meydana gelmesinde iş sahibi kusurlu ise, müteahhidin tazminat isteme hakkı doğacaktır. Ayrıca inşa eserinin ifasının iş sahibi yüzünden imkânsızlaşması halinde, müteahhidin ifa ettiği işin değerini ve bu değere dâhil olmayan giderlerini talep edebilmesi için kusurlu olmaması gerekmektedir.

Kanun hükümlerinde bir ifa imkânsızlığından bahsedilmişse de; sözleşmenin kanun hükmü gereği kendiliğinden veya iş sahibinin fesih iradesini bildirmesiyle sona ereceği hususunda kesinlik mevcut değildir.

İş sahibi, şahsından kaynaklanan sebeplerle sözleşmeye devam etmesinin mümkün olmadığını, müteahhide bildirmek suretiyle sözleşmeyi feshedebilmelidir. Fakat genel görüşe göre ise yukarıdaki şartların gerçekleşmesi halinde, iş sahibiyle

ilgili beklenmedik olayların sebep olduğu ifa imkânsızlığı, sözleşmenin ileriye etkili olarak sona ermesine sebep olur.

Bu netice herhangi bir irade açıklamasına ihtiyaç duymadan, imkânsızlıkla birlikte kendiliğinden ortaya çıkar. Taraflar bu suretle henüz ifa etmedikleri borçlarından kurtulurlar. Böyle bir halde müteahhit, iş sahibinden yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir.

İmkânsızlık iş sahibinin kusurundan kaynaklanmışsa, müteahhit aynı zamanda müspet zararının giderilmesini de talep edebilir.<sup>323</sup> Ancak sözleşmenin sona ermesiyle ilgili işlemleri başlatmak için, ilgili taraflardan birinin beyanını aramak gerekmektedir.

İmkânsızlığın beklenmedik bir olaydan kaynaklanarak edimi imkânsızlaştırmasının hüküm ve sonuçlarında olduğu gibi; edimi imkânsızlaşan müteahhide karşı edimi talep etme imkânı değil, zararını tazmin ettirme imkânı verilmiştir.

İnşa eserinin tamamlanmasını imkânsızlaştıran hallere iş sahibi kusuruyla sebebiyet vermemişse müteahhit, sözleşmenin imkânsızlık sebebiyle sonlandığı ana kadar yaptığı işin değerini ve bu değere dâhil olmayan giderlerini iş sahibinden talep edebilecektir.

Örneğin inşaat yapılan arsanın kamulaştırılmasında iş sahibinin onu önleme gücü ve yetkisi olmadığı için kusurlu sayılmasa da; yüklenici de o tarihe kadar bir ifada bulunmuşsa, sebepsiz zenginleşme kuralları gereğince bunu geri isteme hakkına sahip olacaktır.

İş sahibi eserin tamamlanmasını kasten veya ihmali ile kendi kusuruyla imkânsız hale getirirse, bu takdirde müteahhidin tazminat talep etme hakkı doğacaktır.

Örnek vermek gerekirse, iş sahibi üzerine yazlık konut yaptıracığı arsa ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerinin başlatıldığını bildiği halde yine de sözleşme imzalayıp

inşaata başlamışsa; burada iyiniyetli sayılamayacağından yüklenicinin tüm zararını karşılamak durumundadır.

Eserin tamamlanmasının iş sahibin nezdinde meydana gelen bir kaza (örneğin kamulaştırma veya inşaat yasağı) nedeniyle imkânsızlaşması halinde eser sözleşmesi sona erer.

Müteahhit yerine getirilmiş edimlerin, sözleşme ölçüsünde ödenmesini talep etme hakkına sahiptir. İnşaat sahibinin imkânsızlıkta kusurlu olması halinde müteahhit, sözleşmenin sona ermesi nedeniyle yoksun kaldığı kar ve diğer zararları için uygun bir tazminat talep etme hakkına sahiptir