

**İnşaatın yüklenici tarafından büyük oranda tamamlanması durumunda sözleşmeden dönmenin ileriye etkili fesih olarak kabul edilmesi gerektiğine ilişkin görüşün miladı olarak kabul edilen YİBBGK kararı sonrasında Yargıtay önceleri işin tamamlanma oranını düşük tutmuş (% 50 oranıyla başlamış) daha sonraları bu oranı arttırarak (% 60 % 70 % 80) son dönemde önüne gelen uyuşmazlıklarda % 90 oranına kadar yükseltmiştir**

**İnşaatın yüklenici tarafından**

**büyük oranda tamamlanması durumunda sözleşmeden dönmenin ileriye etkili fesih olarak kabul edilmesi gerektiğine ilişkin görüşün miladı olarak kabul edilen YİBBGK kararı sonrasında Yargıtay önceleri işin tamamlanma oranını düşük tutmuş (% 50 oranıyla başlamış) daha sonraları bu oranı arttırarak (% 60 % 70 % 80) son dönemde önüne gelen uyuşmazlıklarda % 90 oranına kadar yükseltmiştir**

23. HD, 21.12.2017, E. 2015/10148, K. 2017/3800:

“Fesih akdî ilişkiyi ortadan kaldırmaya yönelik bozucu yenilik doğuran bir hak olup, fesih ile akdî ilişkinin geriye etkili sona ereceği kabul edilmekte ise de; inşaatın geldiği seviye itibariyle sözleşmenin geriye etkili feshinin adalet duygularını zedeleyeceği hallerde Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 25.01.1984 gün 3/1 sayılı kararı

uyarınca feshin ileriye etkili sonuç doğuracağı kabul edilmektedir. Burada feshin geriye ve ileriye etkili olmasının sonuçları üzerinde durulmasında yarar vardır. Feshin geriye etkili olması durumunda, sözleşme hiç yapılmamış (yok) farz edilerek hüküm doğuracağından taraflar karşılıklı olarak birbirlerine verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümlerince geri alabilir.

Örneğin; avans niteliğinde bir miktar arsa payı devredilmiş ise arsa sahibince, yasaya uygun bir kısım imalât gerçekleşmiş ise yüklenici tarafça bunun bedeli de yüklenici tarafça istenebilir. Oysa ileriye etkili fesihte sonuç farklıdır.

Burada arsa sahibi, yüklenicinin gerçekleştirdiği inşaat oranında arsa payını devretmekle yükümlü olmakla beraber yüklenicinin kusuru nedeniyle uğradığı zararların ödenmesini de ister. Ancak, gerek Dairemiz, gerekse Hukuk Genel Kurulu Kararlarında, akdin ileriye etkili feshedilebilmesi için inşaat seviyesinin %90 ve üzeri orana ulaşmış olması gerekir.”

İnşaatın yüklenici tarafından büyük oranda tamamlanması durumunda sözleşmeden dönmenin ileriye etkili fesih olarak kabul edilmesi gerektiğine ilişkin görüşün miladı olarak kabul edilen YİBBGK, 25.1.1984, E. 1983/3, K. 1984/1 sayılı kararı sonrasında; Yargıtay önceleri işin tamamlanma oranını düşük tutmuş (% 50 oranıyla başlamış), daha sonraları bu oranı arttırarak (% 60, % 70, % 80), son dönemde önüne gelen uyuşmazlıklarda % 90 oranına kadar yükseltmiştir