

**İş sahibi eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.” düzenlenmesi uyarınca sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir**

#### **İş Sahibinin Tam Tazminat Karşılığı Sözleşmeyi Feshi**

İş sahibi, TBK m. 484 hükmünde yer alan “İş sahibi eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.” düzenlenmesi uyarınca sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

Bu hükme dayalı olarak sözleşmenin feshi için sözleşme konusu taşınmaz yapının tamamlanmamış olması gerekmekte, fesih hakkının kullanılması için haklı bir sebebe de ihtiyaç duyulmamaktadır.

Yargıtay kararlarının bazılarında, iş sahibinin bir neden belirtmesi halinde, artık sözleşmenin bir nedene bağlanması nedeniyle TBK m. 484’e göre feshedilemeyeceği karara bağlanmıştır.

Bu şekilde tanınan fesih hakkıyla adeta iş sahibinin keyfi şekilde sözleşmeyi sonlandırmasına izin verilmiştir. Ancak, TBK m. 484 hükmü gereği sözleşmenin feshi sebebiyle iş sahibi tam tazminat ödemekle sorumlu tutulmuştur .

Uygulamada tam tazminatın ne olacağının hesaplanması “toplama” ve “kesinti metodu” adıyla birbirinden farklı iki yöntem kullanılarak hesaplanmaktadır.

Sözleşmenin tazminat ödemek suretiyle feshi halinde, sözleşmenin ileriye etkili şekilde sona erdirilmesinin gereği olarak, yüklenici, taşınmaz yapıyı o anda inşa edildiği haliyle iş sahibine teslim etmekle yükümlüdür.

İş sahibinin tek taraflı irade beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla sözleşme feshedilmiş kabul edilir. Ancak kanun koyucu hakkaniyeti sağlamak adına da, fesih hakkının kullanılması halinde, taşınmaz yapının tamamlanmış kısmının sözleşmede kararlaştırılan bedelinin ve yüklenicinin tüm zararının tazmin edilmesi zorunluluğunu getirmiştir.

15. HD, 29.3.2018, E. 2016/5513, K. 2018/1248: “Taraflar arasındaki eser sözleşmesi nakit bedel karşılığı düzenlenmiş olduğundan tek taraflı fesih beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla hukuki sonuç doğurur.

Söz konusu erteleme yazısı aynı tarihte davacı şirket yetkilisine elden tebliğ edildiğinden davalının fesih iradesi sözleşmenin tarafı olan davacıya ulaşmış ve fesih gerçekleşmiştir.

Davalının erteleme (fesih) yazısında fesih nedeni olarak [...] olayları gösterilmiş olduğundan TBK'nın 484 maddesinde tanımlanan ve uygulamada keyfi fesih diye de adlandırılan tazminat karşılığı fesih söz konusu olmayıp, neden gösterilerek fesih söz konusudur

Eser sözleşmelerinde sebep gösterilerek fesih yapılmış olması halinde ihtilâf ortaya çıktığında feshin haklı olup olmadığı

araştırılıp feshin haklı olması halinde yüklenici ancak gerçekleştirdiği imalât bedelini talep edebilir