

Yüklenicinin Sözleşmeyi İleriye Etkili Feshi Halleri

TBK m. 480/II Uyarınca Fesih Hakkının Kullanılması

TBK m. 480/2'de "Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilip de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir." ifadeleriyle, yasa koyucu bu hükümde yer verilen şartların varlığı nedeniyle oluşan yeni koşulların meydana getirdiği ifa güçlüğüne dayalı olarak yükleniciye sözleşmeyi ileriye etkili şekilde feshetme hakkı tanımıştır. Nitekim dürüstlük kuralının bir gereği olarak yüklenici ancak fesih hakkını kullanmakla zorunlu tutulmuştur.

Yüklenicinin İş Sahibinin Borçlu Temerrüdüne Düşmesi Karşısında Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Yüklenici, iş sahibinin bedel ödeme borcunda temerrüde düşmesi halinde, TBK m. 125'te yer alan seçimlik haklarından biri olan sözleşmeden dönme hakkını kullanmayı tercih edebilir. İnşaat sözleşmeleri ani edimli olarak kabul edilmişse de, taşınmaz yapının inşasının belirli bir zamana yayılmış olması nedeniyle; her zaman inşaat sözleşmesinin ani edimli olma özelliğine dayalı olarak geriye etkili bir şekilde sona erdirilmesi hakkaniyete uygun olmayacağı gibi, menfaat dengesi dağılımda çok fazla olumsuz etkiye doğurabilir. Bu tür durumlarda, iş sahibinin sözleşmeden döndüğü anda taşınmaz yapının büyük oranda tamamlanması halinde sözleşmenin ileriye etkili bir şekilde sona ereceği yönünde daha önce yer verdiğimiz doktrin görüşü oluşmuş ve bu husus Yargıtay

tarafından da benimsenmiştir .

Aynı şekilde yüklenici tarafından da iş sahibinin temerrüdü nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi halinde, taşınmaz yapının büyük oranda tamamlanması durumunda, menfaat dengesinin sağlanması ve dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin ileriye etkili olarak sona ereceği doktrin tarafından kabul edilmektedir.

Bu görüş, TMK m. 2’de düzenlenmiş dürüstlük kuralını kendine dayanak kabul etmekte, bu kural gereği yüklenicinin sözleşmeye uygun şekilde fesih anına kadar inşa etmiş olduğu taşınmaz yapının bedelini sözleşmede kararlaştırılan tutarlar üzerinden alması amaçlanmaktadır .

Nitekim inşaat sözleşmelerinin genelinde bedel ödeme borcu taşınmaz yapının teslimiyle muaccel hale geldiğinden, bedelin ödenmediği noktada zaten inşaat büyük oranda tamamlanmış olmaktadır. Dolayısıyla, yükleniciden temerrüde dayalı olarak sözleşmeden dönmesi ve yaptığı işin dönme hükümlerine göre piyasa

rayiçlerine dayalı olarak hesaplanan bedelini alması beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir