

6306 Kapsamında İdari Fesih: Müteahhit İşe Başlamaz veya İnşaatı Durdurursa

6306 m.6/14 kapsamında bir yıl işe başlamama veya altı ay etkili faaliyet göstermeme hâlinde salt çoğunluk kararı, idari inceleme, 15 ve 30 günlük süreler ile fesih sonrası tasfiye açıklanmaktadır.

Müteahhidin işi başlatmaması veya şantiyeyi terk etmesi karşısında yalnız uzun bir sözleşme davası yoktur. 6306 m.6/14 ve Uygulama Yönetmeliği m.13/11, şartları varsa maliklerin salt çoğunluk kararıyla başvurabildiği özel bir idari fesih yolu kurar.

Kısa cevap

İki alternatif durumdan biri gerekir:

1. bütün maliklerle anlaşma veya salt çoğunluk kararı sonrasında, müteahhitten kaynaklanan nedenle **bir yıl içinde** yapım işine başlanmaması;
2. yapımın belirli seviyede durması ve **en az altı aydır** projeyi bitirmeyi sağlayacak düzeyde ekip ve ekipmanla faaliyete devam edilmemesi.

Malikler hisseleri oranında salt çoğunlukla fesih iradesi açıklar ve Müdürlüğe/yetki devri varsa İdareye başvurur. Müteahhitten 15 gün içinde açıklama istenir. Şartlar doğrulanırsa 30 günlük son ihtar verilir; işe başlanmaz veya yeterli faaliyet sağlanmazsa sözleşmeler bu sürenin bitiminde resen feshedilmiş sayılır.

1. Bu yol hangi sözleşmeler içindir?

Düzenleme; riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı parsellerindeki hak sahipleriyle müteahhit arasında imzalanan inşaat yapım sözleşmelerine yöneliktir. Her eski veya sıradan kat karşılığı inşaat uyuşmazlığı, taşınmaz sonradan 6306 kapsamına girdi diye otomatik olarak idari feshe dönüşmez.

Başvuruda parselin 6306 kapsamı, sözleşmenin konusu, malik/pay listesi ve çoğunluk kararının bağlantısı ortaya konulmalıdır. Alt yükleniciyle ana yüklenici arasındaki ticari sözleşme bu yolun doğrudan konusu değildir.

2. Bir yıllık işe başlamama şartı

Bir yıllık süre, bütün maliklerle anlaşma varsa son malikin sözleşme imzaladığı tarihten; salt çoğunlukla ilerleniyorsa karar tarihinden hareketle değerlendirilir. Bununla birlikte maliklerin yerine getirmesi gereken ön edimler varsa bunların tamamlanması gerekir.

Fesih için gecikme müteahhitten kaynaklanmalıdır. Yapıma engel:

- yürütmeyi durduran mahkeme kararı,
- ruhsat makamının hukuka uygun bekletme işlemi,
- maliklerin teslim/tahliye veya gerekli vekâlet yükümlülüğünü yerine getirmemesi,
- mücbir sebep niteliğindeki olay

ise idari fesih şartı oluşmayabilir. Salt takvimde bir yıl geçtiğini göstermek yeterli değildir.

“İşe başlama” da yalnız arsaya tabela veya bir makine koymak değildir. Ruhsat ve proje koşullarıyla uyumlu gerçek inşai faaliyetin bulunup bulunmadığı incelenir.

3. Altı aylık durma şartı

İkinci yol, yapının belirli seviyede durdurulması ve en az altı ay boyunca projeyi tamamlamayı gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla faaliyet edilmemesidir. Arada birkaç günlük sembolik çalışma yapılması her zaman altı aylık durmayı kesmez.

Şu deliller önemlidir:

- tarihli şantiye fotoğraf ve videoları,
- yapı denetim hakediş/seviye kayıtları,
- SGK işyeri ve çalışan bildirimleri,
- belediye denetim tutanakları,
- şantiye şefi kayıtları,
- malzeme sevk ve fatura bilgileri,
- noter tespiti veya mahkeme delil tespiti,
- elektrik-su tüketim verileri,
- çevre sakinleri ve çalışan anlatımları.

Yönetmelik, faaliyetin “projeyi bitirmeyi gerektirecek seviyede” olup olmadığını inceleyen Müdürlük veya İdarenin takdirine bırakır. Takdir sınırsız değildir; projenin büyüklüğü ve kalan işlere göre teknik gerekçeye dayanmalıdır.

4. Fesih kararı için hangi çoğunluk gerekir?

Hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu yeterlidir. Yönetmelik fesih kararını belirli bir şekle bağlamaz. İrade:

- imzalı karar tutanağı,
- salt çoğunlukça imzalanmış başvuru dilekçesi,
- başka yükleniciyle yapılan sözleşme veya vekâletname,
- fesih konusunda anlaşmayı gösteren başka belgeler

ile kanıtlanabilir.

Şekil serbestisi, imza ve pay hesabının belirsiz bırakılabileceği anlamına gelmez. Güncel tapu, temsil yetkisi, karar tarihi ve açık fesih sebebi dosyada gösterilmelidir.

5. Başvuru ve 15 günlük açıklama

Başvuru Müdürlüğe; yetki devredilmişse yetkili İdareye yazılı yapılır. Karar yanında işe başlamama veya altı aylık etkili faaliyetsizliği gösteren belgeler sunulur.

İdare önce kapsam, çoğunluk ve belge şartlarını inceler. Uygunsa müteahhide 15 gün vererek gecikme/durmanın nedenlerine ilişkin bilgi ve belge ister. Sonra mahallinde inceleme yapabilir; belediye, SGK ve başka kuruluşlarla yazışabilir.

Bu 15 gün sonunda sözleşme hemen feshedilmiş olmaz. İdarenin şartların gerçekleştiğini tespit etmesi ve ikinci aşamadaki 30 günlük son ihtarı yapması gerekir.

6. Otuz günlük son ihtar ve fesih anı

Şartlar varsa müteahhide, 30 gün içinde işe başlaması veya projeyi bitirecek düzeyde ekip-ekipmanla devam etmesi; aksi hâlde sürenin bitiminde sözleşmelerin resen feshedileceği bildirilir.

Sürenin sonunda mahallinde kontrol yapılır. Yeterli faaliyet yoksa ayrıca malik veya idarenin yeni bir fesih bildirimi yapmasına gerek kalmaksızın, **30 günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla** sözleşmeler feshedilmiş sayılır. Sonuç maliklere ve müteahhide bildirilir.

Müteahhidin son gün birkaç işçi getirmesi tek başına iyileştirme sayılmaz. Kalan imalata göre gerçek ve sürdürülebilir kapasite aranır.

7. Tapudaki sözleşme şerhi

Fesih sonrası maliklerin, Müdürlüğün veya İdarenin talebiyle tapuya şerh edilmiş inşaat yapım sözleşmesi terkin edilir. Fakat yalnız şerhin silinmesi, daha önce müteahhide devredilmiş tapu paylarını kendiliğinden maliklere döndürmez.

Müteahhide yapılmış tapu devirleri için sözleşme ve tapu zincirine göre iade, tapu iptali/tescil, tedbir ve üçüncü kişinin iyi niyeti ayrıca incelenir.

8. Fesih sonrası hesaplaşma

Kanun, fesih tarihine kadar:

- yapılmış işler,
- devredilmiş hisseler,
- ödemeler,
- diğer hesap kalemleri

bakımından genel hukuk hükümlerini saklı tutar. Müteahhidin feshe kadar hak sahiplerine yaptığı kira yardımları geri istenemez.

Bu özel son cümle, müteahhidin bütün yaptığı imalatı veya diğer ödemeleri geri isteyemeyeceği anlamına gelmez. Tamamlanma seviyesi, ayıp, kullanılabilir imalat, malikin zararı ve sözleşmedeki tasfiye hükümleri bilirkişi incelemesi gerektirebilir.

9. İdari fesih ile mahkeme feshi birlikte düşünülebilir mi?

İdari yol, TBK ve sözleşmeden doğan adli yargı haklarını tamamen ortadan kaldırmaz. Şartları oluşmamışsa malik temerrüt, imkânsızlık veya başka sözleşme ihlali nedeniyle hukuk mahkemesine başvurabilir. Tersine idari fesih gerçekleşse bile tapu iadesi ve hesaplaşma için adli dava gerekebilir.

İdarenin başvuruyu reddetmesi veya şart yokken fesih tespiti yapması idari yargıda dava konusu olabilir. Özel sözleşmedeki tahkim/yetki şartı, kamu gücüyle tesis edilen bu idari işlemin yargısal denetimini özel hakeme taşımaz.

10. Yeni yükleniciye geçiş

Yeni sözleşmeden önce:

1. fesih tarihi ve tebliğleri kesinleştirilmeli,
2. mevcut ruhsat, proje ve yapı denetim durumu çıkarılmalı,
3. şantiye seviyesi bağımsız teknik raporla tespit edilmeli,
4. eski yüklenicinin tapu payları ve şerhleri çözülmeli,
5. kamu teminatının paraya çevrilmesi/tamamlama planı sorulmalı,
6. yeni çoğunluk kararı ve teminat paketi kurulmalıdır.

Eski projenin müelliflik hakları, ruhsat devri ve teknik sorumluları çözülmenden yalnız yeni bir müteahhit adı yazmak işi başlatmayabilir.

Sonuç

6306 idari fesih, uzun süre atıl kalan dönüşüm projeleri için güçlü ama şartlı bir araçtır. Bir yıl veya altı ay hesabı, kusurun kaynağı, salt çoğunluk, 15 günlük savunma ve 30 günlük son iyileştirme

aşaması atlanamaz. Fesih sözleşmeyi sona erdirir; tapu ve mali tasfiyeyi ise genel hükümler çerçevesinde ayrıca çözmek gerekir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/14.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.13/11.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; eser sözleşmesinde temerrüt ve tasfiye hükümleri.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.