

İNŞAAT HUKUKU

Arsa Sahibinin Yükleniciye Verdiği Vekâletten Azli Sözleşmeyi Sona Erdirir mi? TBK m. 113 Uyarınca Nama İfa

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde vekâletten azlin ana sözleşmeye etkisi, ifa engelleri ve TBK m. 113 kapsamında nama ifa imkânı incelenmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yükleniciye yalnızca fiilî inşaat faaliyeti yüklenmez. Ruhsat işlemleri, mimari proje takibi, belediye başvuruları, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi, yapı kullanma izin belgesi (iskân) ve sözleşmenin yapısına göre arsa payı devirlerinin yürütülebilmesi için arsa sahipleri tarafından yükleniciye geniş kapsamlı temsil yetkileri (vekâletnameler) verilir.

Uyuşmazlıklar çoğu zaman taraflar arasındaki güven ilişkisinin sarsıldığı aşamada patlak verir: Arsa sahibi noterden keşide ettiği bir azilname ile yükleniciyi vekâletten azleder. Bunun üzerine uygulamada en sık karşılaşılan soru gündeme gelir: **Vekâletnamenin geri alınması, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini de kendiliğinden sona erdirir mi?**

Kural olarak cevap hayırdır. Temsil yetkisi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi aynı hukuki işlem değildir. Temsil yetkisinin kaldırılması, taraflar arasındaki ana borç ilişkisinin feshedildiği anlamına gelmez.

1. Temsil Yetkisi ile Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Arasındaki Hukuki Fark

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi; yüklenicinin kararlaştırılan yapıyı fen ve sanat kurallarına uygun olarak meydana getirip teslim etmeyi, arsa sahibinin ise bunun karşılığı olarak belirlenen arsa paylarını devretmeyi üstlendiği, karşılıklı borç yükleyen karma nitelikli ve resmi şekle tabi bir sözleşmedir.

Yükleniciye verilen temsil belgesi ise çoğu durumda bu ana sözleşmenin ifasını mümkün kılmak veya kolaylaştırmak amacıyla tanınan tek taraflı bir hukuki işlemdir (TBK m. 40 vd.). Taraflar arasında iç ilişkide bir vekâlet veya iş görme temeli bulunsa dahi, dış ilişkideki temsil yetkisi ana sözleşmeden kavramsal olarak bağımsızdır. Bu yetki belgesiyle yükleniciye;

- Belediye ve ilgili idari merciler nezdinde başvuru ve işlem yapma,
- İmar durumu, ruhsat ve mimari proje işlemlerini yürütme,

- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kütüklerini oluşturma,
- Şantiye için gerekli altyapı ve abonelik bağlantılarını tamamlama

yetkileri verilir. Türk Borçlar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca temsil yetkisi kural olarak her zaman geri alınabilir. Ancak temsil yetkisinin geri alınması, arkasındaki temel sözleşmesel borç ilişkisini ortadan kaldırmaz.

2. Temsil Yetkisinin Geri Alınması Ana Sözleşmeyi Neden Kendiliğinden Feshetmez?

Arsa sahibinin yükleniciyi azletmesi, yalnızca yüklenicinin artık o yetki belgesine dayanarak arsa sahibi adına işlem yapamayacağını gösterir. Bu işleminden doğrudan inşaat sözleşmesinin de sona erdiği sonucu çıkarılamaz.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin sona erdirilebilmesi için;

- Tarafların sözleşmeyi sona erdirmeye (ikale) konusunda anlaşması,
- Sözleşmeden dönme veya fesih şartlarının somut olayda gerçekleşmiş olması,
- Türk hukukundaki yerleşik yargısal tasfiye kuralı uyarınca, taraflar anlaşamadığı sürece mahkemece feshe ilişkin inşai bir karar verilmesi gerekir.

Dolayısıyla noterden azilname göndermek; sadece dış ilişkideki temsil yetkisini sonlandırır, ana sözleşmeyi tasfiye etmez.

3. Yargıtay'ın Yaklaşımı: Vekâlet Kalksa da Sözleşme Ayaktadır

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 08.09.2020 tarihli ve E. 2020/1709, K. 2020/2345 sayılı ilamı bu ayrımı net biçimde ortaya koymaktadır. İlgili kararda; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi tapuda pay devrini içeren karma nitelikte olduğundan tek taraflı irade beyanıyla feshedilemeyeceği, vekâletten azle rağmen sözleşmenin feshine ilişkin karşılıklı anlaşma, karşı dava veya müstakil bir fesih davası bulunmadığı sürece ana sözleşmenin hukuki varlığını sürdürdüğü ifade edilmiştir. Daire, sözleşmenin ifası için gerekli işlemlerin tespit edilerek yükleniciye TBK m. 113 kapsamında nama ifa yetkisi verilmesi gerektiğini kabul etmiştir.

Bu yaklaşımın sonucu açıktır: Arsa sahibi, salt temsil yetkisini geri almak suretiyle yürürlükteki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan borçlarından otomatik olarak kurtulamaz.

4. Temsil Yetkisinin Geri Alınmasının İfaya Etkisi ve İfa Engelleri

Temsil yetkisinin geri alınması ana sözleşmeyi bitirmez; ancak inşaat sürecinde tıkanıklık yaratabilir. Yüklenici edimini yerine getirmek istese dahi; ruhsat yenileme, tadilat projesi onayı, yola terk veya

cins tashihi gibi işlemleri malik sıfatı bulunmadığı için bizzat yürütemeyebilir.

Arsa sahibinin, yüklenicinin gereği gibi ifaya hazır olmasına rağmen sözleşmenin ifası için zorunlu işbirliği veya hazırlık fiillerini haklı sebep olmaksızın yerine getirmemesi, somut olayın koşullarına göre alacaklı temerrüdü ve arsa sahibine yüklenebilen ifa engeli sonuçlarını gündeme getirebilir. Bu engelden kaynaklanan gecikmenin yükleniciye yüklenip yüklenemeyeceği; teslim süresine, gecikme tazminatına ve ceza koşuluna etkisi sözleşme hükümleri ile nedensellik bağı ayrıca değerlendirilerek belirlenmelidir.

5. Çözüm Yolu: TBK m. 113 Kapsamında Nama İfa Yetkisi

Arsa sahibinin zorunlu işlemleri yapmaktan kaçındığı ve temsil yetkisini geri aldığı senaryolarda yüklenicinin başvurabileceği yasal çare, Türk Borçlar Kanunu'nun 113. maddesinde düzenlenen **nama ifaya izin (yetkilendirme)** mekanizmasıdır.

TBK m. 113/1 uyarınca; yapma borcu borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafi borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından yerine getirilmesine izin verilmesini talep edebilir.

İnşaat ilişkisinde mahkeme;

- Taraflar arasındaki ana sözleşmenin halen geçerli olup olmadığını inceler,
- Arsa sahibinin yapmaktan kaçındığı işlemlerin (ruhsat yenileme, proje tasdiki vb.) sözleşmenin ifası için zorunlu olup olmadığını tespit eder,
- Koşulları varsa, sözleşmenin yerine getirilebilmesi için gerekli belirli işlemleri arsa sahibi hesabına bizzat yürütmesi için yükleniciye somut ve sınırlı bir yetki tanıyabilir.

6. “Vekâletin Devam Ettiğinin Tespiti” ile Nama İfa Talebi Arasındaki Fark

Yüklenicilerin sıklıkla düştüğü usul yanılığı, mahkemeden azlin iptaliyle azledilen vekâletnamenin aynen devam ettiğinin tespitini talep etmeleridir.

Temsil yetkisi (TBK m. 42), kural olarak temsil olunanın iradesine bağlı kişisel bir haktır.

Uyuşmazlığın çözümü, genel temsil yetkisinin devam ettiğinin tespitinden ziyade, sözleşmenin ifası için gerekli somut işlemler bakımından TBK m. 113 kapsamında yetkilendirme üzerinden kurulmalıdır.

7. Arsa Sahibinin Haklı Fesih Sebepleri Varsa Ne Yapılmalıdır?

Temsil yetkisini geri almanın ana sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmemesi, arsa sahibinin kusurlu yükleniciyle çalışmayı sürdürmek zorunda olduğu anlamına gelmez. Yüklenicinin;

- İşe süresinde hiç başlamaması (TBK m. 473/1),

- Projeye ve imara aykırı, düzeltilemez nitelikte imalat yapması,
- İnşaatı haklı bir neden olmaksızın terk etmesi veya tamamlamayacağını bildirmesi,

hallerinde arsa sahibi yalnızca azilnameyle yetinmemelidir. Arsa sahibi yasal ihtarları göndererek borçlu temerrüdü veya ayıplı ifa hükümlerine dayanmalı; ardından mahkemeye başvurarak **sözleşmenin feshini (geriye veya ileriye etkili tasfiyesini)** talep etmelidir. Sözleşme mahkeme kararıyla veya tarafların anlaşmasıyla tasfiye edilmedikçe hukuki bağlayıcılığını korur.

8. Taraflar İçin Risk ve Kontrol Listesi

Arsa Sahibi Açısından:

- [] Temsil yetkisini kaldırmanın ana sözleşmeyi sona erdirmeyeceği gözetilmeli; sözleşmeden dönme veya fesih şartları ayrıca işletilmelidir.
- [] Haklı bir fesih süreci başlatılmadan yetki geri alınmışsa, ifayı engellemek adına zorunlu idari işlemler bizzat takip edilmeli; haksız gecikmeye sebebiyet verilmemelidir.
- [] Yüklenicinin sözleşmeye aykırılıkları delil tespiti ve noter ihtarlarıyla somutlaştırılmalıdır.

Yüklenici Açısından:

- [] Azilnamenin tebliği halinde ana sözleşmenin yürürlükte kaldığı bilinmelidir.
- [] Temsil yetkisinin geri alınması sebebiyle yürütülemeyen somut idari işlemler arsa sahibine yazılı olarak bildirilmeli ve ifaya hazırlık ihtarları gönderilmelidir.
- [] Arsa sahibi işlemleri yapmaktan kaçınırsa, genel vekâletin tespiti yerine TBK m. 113 kapsamında somut işlemlerle sınırlı nama ifa yetkisi talep edilmelidir.

İlgili üçüncü kişi riskleri bakımından Müteahhitten Daire Alan Üçüncü Kişinin Tapusu Korunur mu? başlıklı incelemeye de bakılabilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 08.09.2020, E. 2020/1709, K. 2020/2345.